



## **LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Informe especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 308 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.



## **INFORME ESPECIAL SOBRE EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 308 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

A los Accionistas de Lar España Real Estate Socimi, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 308 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y de acuerdo con el encargo recibido de Lar España Real Estate Socimi, S.A. (la Sociedad) por designación del Registro Mercantil, emitimos el presente informe especial sobre el aumento del capital social en 4.167.070 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un total de 2.083.535 acciones ordinarias de la Sociedad, con exclusión del derecho de suscripción preferente, acompañado del informe adjunto del Consejo de Administración de la Sociedad (en adelante el “Informe de los Administradores”) que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas. Dichas acciones ordinarias se emitirán por un valor nominal de 2 euros cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, con una prima de emisión total de 15.001.452 euros, tal y como se indica en el apartado 2 del Informe de los Administradores y posteriormente en el presente informe.

Esta ampliación de capital se realiza para satisfacer el pago de las comisiones de rendimiento o “Performance Fee” a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (Grupo Lar) por los servicios prestados en su condición de sociedad gestora de la Sociedad, en virtud de la cláusula 7.2. del contrato de gestión de inversiones firmado entre la Sociedad y Grupo Lar el 12 de febrero de 2014.

### **1. Antecedentes y finalidad de nuestro trabajo**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha elaborado el Informe de los Administradores adjunto, en el que se justifica detalladamente la propuesta de aumento del capital social de la Sociedad y el tipo de emisión de las acciones, con indicación de las personas a las que éstas habrán de atribuirse, así como la naturaleza de las aportaciones.

Conforme a lo previsto en el segundo apartado del artículo 505 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el supuesto de sociedades cotizadas, la Junta de Accionistas podrá acordar la emisión de nuevas acciones a cualquier precio, siempre que sea superior al valor neto patrimonial de éstas, pudiendo limitarse a establecer el procedimiento para su determinación. Acogiéndose a esta disposición, el Informe de los Administradores propone que el tipo de emisión de las nuevas acciones para su suscripción por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. sea correspondiente al último EPRA NAV de la Sociedad publicado, tal y como se indica en el apartado 3 del Informe de los Administradores y posteriormente en el presente informe.

Según lo mencionado por los Administradores en dicho Informe, a través de esta decisión Grupo Lar pretende poner de manifiesto su compromiso a largo plazo y su alineación con la Sociedad y sus accionistas, así como también transmitir al mercado su convicción en la fiabilidad del EPRA NAV de la Sociedad como medida más adecuada para reflejar su valor real.



De acuerdo a lo indicado en el Informe de los Administradores adjunto, el Consejo de Administración de la Sociedad estima que el aumento de capital social, con la necesaria exclusión del derecho de suscripción preferente, está plenamente justificado por razones de interés social y, en consecuencia, en beneficio de la Sociedad y de sus accionistas, puesto que va a permitir la retribución a la Sociedad Gestora por los servicios prestados durante el ejercicio 2016 en los términos acordados en el contrato de gestión de inversiones permitiendo, por tanto, a la Sociedad cumplir con sus obligaciones contractuales. El Consejo de Administración considera además que constituye el procedimiento idóneo para satisfacer la obligación contractual, porque es la única estructura jurídica que permite atribuir directamente a Grupo Lar las acciones que le corresponden por la prestación de sus servicios de acuerdo al anteriormente mencionado contrato así como cumple con la proporcionalidad entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los inconvenientes que eventualmente podrían causarse a aquellos accionistas que viesan mermadas sus expectativas a causa de la dilución política que necesariamente entraña toda ampliación sin derechos.

Nuestra responsabilidad es emitir un juicio profesional, como expertos independientes, sobre el valor razonable de las acciones de la sociedad, sobre si el precio de emisión propuesto es superior al valor neto patrimonial de las acciones de la Sociedad, así como sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe de los Administradores. Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con la norma técnica sobre elaboración del informe especial sobre exclusión de derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 308 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

La información contable utilizada en el presente trabajo ha sido obtenida de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 de Lar España Real Estate Socimi, S.A. y sociedades dependientes (en adelante, el "Grupo"), las cuales fueron auditadas por Deloitte, S.L. quien con fecha 24 de febrero de 2017 emitió su informe auditoría en el que expresó una opinión favorable.

## **2. Procedimientos aplicados en nuestro trabajo**

Nuestro trabajo ha consistido en la aplicación de los siguientes procedimientos, de acuerdo con la citada norma técnica sobre este informe especial, así como aquellos procedimientos complementarios que hemos considerado necesarios para cumplir con lo previsto en los artículos 308 y 505 de la Ley de Sociedades de Capital:

- a. Obtención del informe de auditoría arriba citado referido a las cuentas anuales consolidadas de Lar España Real Estate Socimi, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.
- b. Obtención de información sobre eventuales hechos o factores significativos con respecto a la situación económico-patrimonial del Grupo que pudiera afectar de forma significativa a su valoración con posterioridad a la emisión del último informe de auditoría de otros auditores que nos ha sido facilitado.
- c. Revisión de acuerdos previos entre accionistas u otros terceros que pudieran estar relacionados con la valoración.
- d. Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre los hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor neto patrimonial del Grupo y, en su caso, verificación de los mismos.

- e. Realización de reuniones con la Dirección de la Sociedad para obtener información sobre la evolución financiera del Grupo, desde el 31 de diciembre de 2016, fecha a la que se refiere la última información financiera periódica y auditada, y hasta la fecha de nuestro informe, que pudiera afectar de forma significativa al valor neto patrimonial del Grupo y evaluación de la misma, así como obtención de explicaciones sobre las previsiones económico-financieras de la Dirección para los próximos años y discusión de las principales hipótesis y de su impacto en nuestro trabajo.
- f. Entendimiento de las justificaciones dadas por los Administradores en su informe sobre el interés de la Sociedad para suprimir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente, así como sobre las personas que habrán de atribuirse las nuevas acciones.
- g. Estudio de la evolución del valor de cotización de las acciones de la Sociedad y determinación del valor de cotización medio de dichas acciones durante el último período de cotización representativo anterior a la fecha del informe especial (el último trimestre) y de la última cotización disponible anterior a dicha fecha, considerando asimismo, la frecuencia y volumen de cotización de los periodos objeto de análisis.
- h. Obtención y análisis de la información facilitada por el Consejo de Administración de la Sociedad sobre la propuesta y el tipo de emisión de las acciones y contraste con otros métodos de valoración generalmente aceptados (NNAV, descuento de flujos de caja, múltiplos de compañías cotizadas comparables y análisis de informes de analistas recientes sobre la acción de la Sociedad).
- i. Constatación de que el valor de emisión propuesto por los Administradores, es superior al valor neto patrimonial que resulta de las cuentas anuales consolidadas auditadas del último ejercicio.
- j. Evaluación de la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe de los Administradores que justifica la propuesta y el tipo de emisión de las acciones, incluyendo la revisión de la documentación que justifica la metodología de valoración y las bases de cálculo.
- k. Determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, calculado con referencia tanto al valor de cotización como al valor teórico contable del Grupo.
- l. Obtención de una carta de manifestaciones de los Administradores de la Sociedad en la que nos comunican que han puesto en nuestro conocimiento todas las hipótesis, datos o informaciones relevantes, así como los hechos posteriores de importancia.

### **3. Aspectos relevantes y dificultades especiales a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo**

Tanto la interpretación de lo requerido en los artículos anteriormente mencionados del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como las opiniones expresadas en este informe y, en especial respecto a la valoración de acciones, llevan implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio estimativos, sobre el valor razonable, y, por tanto, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con la interpretación y juicios expresados en este informe. Los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia o aproximaciones a un rango de valores, que pueden depender en alto grado de evaluaciones subjetivas sobre aspectos muy variados de la entidad.

La información necesaria para la realización de nuestro trabajo nos ha sido facilitada por la Dirección de Lar España Real Estate Socimi, S.A. o ha sido obtenida de fuentes públicas.

En relación con la información obtenida de fuentes públicas, no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas, sin perjuicio de que, en la medida de lo posible, hemos comprobado que la información presentada es consistente con otros datos obtenidos durante el curso de nuestro trabajo.

No tenemos la obligación de actualizar nuestro informe por causa de hechos que pudieran ocurrir con posterioridad a la fecha de emisión del mismo. El contenido de este informe ha de entenderse referido a toda la información recibida sobre los acontecimientos sucedidos con anterioridad a la fecha del mismo.

Asumimos que todas las autorizaciones y registros que, en su caso, sean necesarios para la efectividad de la operación y que pudieran afectar a nuestro trabajo, se obtendrán sin ningún efecto adverso para el objetivo de la operación objeto de análisis por nuestra parte.

Finalmente, es importante resaltar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y por tanto, no supone ninguna recomendación a la Dirección de la Sociedad, a los accionistas de la Sociedad o a terceros en relación con la posición que deberían tomar sobre la operación de emisión de acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente.

#### **4. Conclusión**

Teniendo en cuenta todo lo indicado anteriormente, en nuestro juicio profesional como expertos independientes:

- Los datos contenidos en el Informe de los Administradores de la Sociedad para justificar su propuesta son razonables por estar adecuadamente documentados y expuestos.
- En el caso de una sociedad cotizada, el valor razonable se entiende como el valor de mercado y éste se presume, salvo que se justifique lo contrario, referido a su cotización bursátil. La cotización por acción, según lo publicado por la Bolsa de Madrid, ha sido la siguiente:

##### Valor de cotización por acción

<b>Periodo de cotización</b>	<b><u>Euros por acción</u></b>
Al 24 de abril de 2017	7,40
Del período de tres meses comprendido entre 24 de enero de 2017 y 24 de abril de 2017	7,18

- El Tipo de Emisión (nominal más prima de emisión) de 9,20 euros por acción, propuesto por los Administradores a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, es superior al valor neto patrimonial consolidado de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, que asciende a 8,98 euros por acción al 31 de diciembre de 2016, y además es superior a cualquiera de los valores que pueden considerarse indicativos del valor razonable de la acción de la Sociedad en base a los procedimientos aplicados anteriormente mencionados.

- El tipo de emisión propuesto no produce efecto dilución teórico ni sobre el valor de cotización por acción del periodo de tres meses terminado el 24 de abril de 2017 y al 24 de abril de 2017, ni sobre el valor neto patrimonial consolidado al 31 de diciembre de 2016.



Con fecha 24 de abril de 2017, los Administradores han preparado un nuevo Informe de los Administradores en relación con la propuesta de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente como consecuencia de la modificación de fecha de la Junta General Ordinaria de Accionistas cuyo contenido no difiere del previo de fecha 21 de marzo de 2017 y sobre el cual habíamos emitido nuestro Informe especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente de fecha 21 de abril de 2017. Este informe sustituye al anteriormente emitido.

Con este informe especial se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 308 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en lo que se refiere al informe del experto independiente. Este informe no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Fernando Chamosa

25 de abril de 2017

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/00324  
SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas



## **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE A QUE SE REFIERE EL PUNTO DUODÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DÍAS 26 Y 29 DE MAYO DE 2017, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA RESPECTIVAMENTE**

### **1. INTRODUCCIÓN**

Este informe se formula por el Consejo de Administración de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**") de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296, 308 y 504 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), para justificar la propuesta que se somete a la aprobación de la Junta General de accionistas de la Sociedad convocada para su celebración los días 26 y 27 de mayo de 2017, en primera y segunda convocatoria respectivamente, bajo el punto duodécimo del orden del día, relativa al aumento de capital por importe nominal de 4.167.070 euros, con exclusión del derecho de suscripción preferente y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo (el "**Aumento de Capital**").

El artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital exige, a los efectos de que una sociedad anónima pueda acordar un aumento de capital, que sus administradores redacten un informe escrito justificando la modificación de los estatutos sociales a que pueda dar lugar dicho aumento de capital.

Por su parte, los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital exigen, a los efectos de excluir el derecho de suscripción preferente en el marco de un aumento de capital, que los administradores elaboren un informe en el que se justifique detalladamente la propuesta, se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indique las personas a las que hayan de atribuirse.

En virtud de lo anterior, este informe se formula en dos apartados:

- (i) el primero en relación con el aumento de capital social y consiguiente modificación estatutaria (en cumplimiento de lo previsto en los artículos 286 y 296 de la Ley de Sociedades de Capital), y
- (ii) el segundo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente (en cumplimiento de los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital).

### **2. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 286 Y 296 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

El Aumento de Capital tiene como objetivo satisfacer el pago de las comisiones de rendimiento o "**Performance Fee**" (el "**Performance Fee**") a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("**Grupo Lar**" o la "**Sociedad Gestora**") por los servicios prestados en su condición de sociedad gestora de la Sociedad, en virtud de la cláusula 7.2 del contrato de gestión de inversiones firmado entre Lar España y Grupo Lar el 12 de febrero de 2014 (el "**IMA**").

El Consejo de Administración entiende que este Aumento de Capital es particularmente conveniente desde el punto de vista del interés social, ya que va a permitir la retribución a la Sociedad



Gestora por los servicios prestados a Lar España durante el ejercicio 2016 en los términos acordados en el IMA, permitiendo, por tanto, a la Sociedad cumplir con sus obligaciones contractuales.

A continuación se describen los términos y condiciones del Aumento de Capital que se propone a la Junta General de accionistas.

1. Importe del Aumento de Capital. El Aumento de Capital se acordará por importe nominal de 4.167.070 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un total de 2.083.535 acciones ordinarias de la Sociedad, de dos euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, con una prima de emisión total de 15.001.452 euros.
2. Tipo de emisión de las acciones. El tipo de emisión (nominal más prima de emisión) de cada nueva acción ascenderá a 9,20 euros por acción.
3. Destinatario del aumento. El Aumento de Capital se dirigirá al Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("Grupo Lar"), sociedad de nacionalidad española existente con domicilio social en Madrid, calle Rosario Pino 14-16, 28020, y con Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) A-78107125, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 797 general, 772 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 13, hoja número 68.078, inscripción 1ª, quien con carácter previo ha manifestado y confirmado su compromiso de suscribir íntegramente la ampliación de capital objeto del presente informe.
4. Derechos de las nuevas acciones. Las nuevas acciones, representadas mediante anotaciones en cuenta, atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. La admisión a negociación de las nuevas acciones no requerirá la aprobación ni el registro por la CNMV de un folleto informativo.
5. Fecha y condiciones. Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto dentro del plazo máximo de un año a contar desde su adopción por la Junta General y fijar los términos y condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, de conformidad con el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.
6. Exclusión del derecho de suscripción preferente. Se excluirá totalmente el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad en relación con este aumento de capital, según los motivos expuestos en el apartado 3 siguiente del presente informe.
7. Admisión a negociación de las acciones. Se solicitará la admisión a negociación de las acciones ordinarias que se emitan por la Sociedad como consecuencia de este aumento de capital en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como en cualesquiera otros mercados nacionales o extranjeros en los que las acciones de la Sociedad estén admitidas a negociación, a cuyo efecto la Sociedad podrá acogerse a la excepción a la obligación de publicar un folleto informativo, de conformidad con el artículo 26.1.a) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.
8. Suscripción y desembolso. El aumento de capital deberá ser íntegramente suscrito y desembolsado mediante aportaciones dinerarias en el tiempo y forma que determinen las personas facultadas o apoderadas al efecto en virtud de este acuerdo.
9. Suscripción incompleta. El Consejo de Administración podrá acordar la suscripción incompleta del aumento de capital y declarar aumentado el mismo en la cuantía efectivamente suscrita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital.



10. Modificación de los estatutos sociales. El Aumento de Capital comportará la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de Lar España que, una vez ejecutado el aumento de capital, tendrá la siguiente redacción:

**"Artículo 5.-**

*El capital social es de CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO EUROS (185.248.194 €). Está dividido en NOVENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTAS VEINTICUATRO MIL NOVENTA Y SIETE (92.624.097) ACCIONES NOMINATIVAS, de DOS EUROS (2 €) EUROS de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos."*

Sin perjuicio de lo anterior, si entre la fecha de aprobación de este Informe y la fecha de ejecución del Aumento de Capital se produjeran modificaciones en la cifra del capital social de la Sociedad con motivo de algún aumento de capital o en el número de acciones en que se divide el capital social de la Sociedad con motivo de algún acuerdo de la Junta General de Accionistas, el artículo de capital social tendrá la redacción que corresponda teniendo en consideración dichas modificaciones.

11. Delegación de facultades. Se propone facultar al Consejo de Administración al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución en todos sus miembros, para que cualquiera de ellos, indistinta e individualmente, pueda ejecutar el presente acuerdo y determinar las condiciones del mismo no acordadas por la presente Junta General de la Sociedad.

### **3. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 308 Y 504 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

El aumento de capital que se propone adoptar incluye la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital. Esa exclusión resulta necesaria para poder destinar el aumento de capital a Grupo Lar en los términos que constan en el presente informe.

De conformidad con el régimen legal aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de la sociedad en el que se justifique detalladamente la propuesta, se especifique el valor de las acciones de la sociedad y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indique las personas a las que hayan de atribuirse.

A continuación se analiza en dos apartados el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución de un aumento como el que aquí se propone: en el sub-apartado 1 se justifica, desde la perspectiva del interés social, el Aumento de Capital y la exclusión del derecho de suscripción preferente que conlleva y en el sub-apartado 2 se justifica el cumplimiento de la obligación legal de que el tipo de emisión de las acciones se corresponda con su valor razonable.

#### **1. Justificación del interés social**

El Consejo de Administración considera que el Aumento de Capital y la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resultan plenamente conformes con los requisitos sustantivos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y, especialmente, con el relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social de la Sociedad. Ello es así porque (a) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento escogido resulta



idóneo para dicho fin; y (c) existe una relación de proporcionalidad entre el objetivo buscado y el medio elegido, según seguidamente se detalla.

Como se ha señalado en el apartado anterior, el Aumento de Capital va a permitir la retribución a la Sociedad Gestora por los servicios prestados a Lar España durante el ejercicio 2016 en los términos acordados en el IMA, y, por tanto, el cumplimiento de las obligaciones contractuales de la Sociedad.

El Consejo de Administración considera que el Aumento de Capital, con la necesaria exclusión del derecho de suscripción preferente, constituye el procedimiento idóneo para satisfacer la obligación contractual, porque es la única estructura jurídica que permite atribuir directamente a Grupo Lar las acciones que le corresponden por la prestación de sus servicios de acuerdo con el IMA.

Por último, el Consejo de Administración considera que la medida de la exclusión cumple con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los inconvenientes que eventualmente podrían causarse a aquellos accionistas que viesan mermadas sus expectativas a causa de la dilución política que necesariamente entraña toda ampliación sin derechos. Además, la dilución económica se halla excluida ya que las nuevas acciones se emitirán a su valor razonable.

En vista de todo lo que antecede, el Consejo de Administración de Lar España estima que el Aumento de Capital está justificado por razones de interés social. Consecuentemente y dado que la estructura y características de la operación propuesta implican la imposibilidad de mantener el derecho de suscripción preferente de los accionistas, se propone adoptar el acuerdo de Aumento de Capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de la Sociedad.

## 2. Emisión a valor razonable

El artículo 308.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital exige que el valor nominal de las nuevas acciones más, en su caso, el importe de la prima de emisión se corresponda con el valor que resulte del informe del experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil.

Además, el artículo 504 de la referida norma añade que, en el caso de sociedades cotizadas, el valor razonable se entenderá como valor de mercado que, salvo que se justifique lo contrario, se presumirá que es el que se establezca por referencia a la cotización bursátil.

Con carácter adicional, la Sociedad y Grupo Lar han acordado que, para este aumento de capital, las acciones a emitir en concepto de *Performance Fee* por los servicios prestados durante el ejercicio 2016 y de manera excepcional para este ejercicio se suscribirán al precio por acción que resulte del último EPRA NAV de la Sociedad publicado (9,20 euros), en lugar de utilizar a tal efecto el precio resultante de la forma de cálculo del número de acciones a emitir prevista en la cláusula 7.2 del IMA, que se vincula al precio de cotización de las acciones de la Sociedad en el mercado (actualmente, inferior al EPRA NAV por acción).

De esta forma, el número de acciones que se emiten por la Sociedad para su suscripción por Grupo Lar en concepto de *Performance Fee* se reduce aproximadamente en un 24%. A través de este acuerdo, Grupo Lar pretende (i) poner de manifiesto su compromiso a largo plazo y su alineación con la Sociedad y sus accionistas, y (ii) transmitir al mercado su convicción en la fiabilidad del EPRA NAV de la Sociedad como medida más adecuada para reflejar el valor real de Lar España.

Siendo el tipo de emisión (valor nominal más prima) del Aumento de Capital objeto de este informe de 9,20 euros por acción, el Consejo de Administración de Lar España estima que el tipo de emisión previsto cumple con las exigencias legales descritas, al haberse fijado por referencia a la cotización bursátil de la Sociedad.



En todo caso, como se ha indicado al inicio de este apartado, con arreglo a lo exigido por el artículo 308.2.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el tipo de emisión de las acciones se debe corresponder con el "valor razonable que resulte del informe del auditor de cuentas", un auditor de cuentas distinto del auditor de la Sociedad nombrado por el Registro Mercantil de Madrid al efecto emitirá, con carácter previo a la convocatoria de la Junta General a la que se someterá el acuerdo de Aumento de Capital, el correspondiente informe sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe,

#### 4. PROPUESTA DE ACUERDO

### PUNTO DUODÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA

Aumento de capital por importe nominal de 4.167.070 euros para la emisión de las acciones a suscribir por la Sociedad Gestora como performance fee en cumplimiento de lo previsto en el Investment Manager Agreement, con exclusión del derecho de suscripción preferente y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo

#### ACUERDO

Aumentar el capital social de Lar España por importe nominal de 4.167.070 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un total de 2.083.535 acciones ordinarias de la Sociedad, de dos euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, con una prima de emisión total de 15.001.452 euros.

1. Tipo de emisión de las acciones. El tipo de emisión (nominal más prima de emisión) de cada nueva acción ascenderá a 9,20 euros por acción.
2. Destinatario del aumento. El aumento de capital se dirigirá al Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("Grupo Lar"), sociedad de nacionalidad española existente con domicilio social en Madrid, calle Rosario Pino 14-16, 28020, y con Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) A-78107125, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 797 general, 772 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 13, hoja número 68.078, inscripción 1ª, quien con carácter previo ha manifestado y confirmado su compromiso de suscribir íntegramente la ampliación de capital objeto del presente informe.
3. Derechos de las nuevas acciones. Las nuevas acciones, representadas mediante anotaciones en cuenta, atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. La admisión a negociación de las nuevas acciones no requerirá la aprobación ni el registro por la CNMV de un folleto informativo.
4. Fecha y condiciones. Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto dentro del plazo máximo de un año a contar desde su adopción por la Junta General y fijar los términos y condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, de conformidad con el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.
5. Exclusión del derecho de suscripción preferente. Se acuerda excluir totalmente el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad en relación con este aumento de capital, según los motivos expuestos en el informe de administradores formulado en su reunión de 24 de abril de 2017 y en aras de proteger el interés social de Lar España.



6. Admisión a negociación de las acciones. Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las acciones ordinarias que se emitan por la Sociedad como consecuencia de este aumento de capital en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como en cualesquiera otros mercados nacionales o extranjeros en los que las acciones de la Sociedad estén admitidas a negociación, a cuyo efecto la Sociedad podrá acogerse a la excepción a la obligación de publicar un folleto informativo, de conformidad con el artículo 26.1.a) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

7. Suscripción y desembolso. El aumento de capital deberá ser íntegramente suscrito y desembolsado mediante aportaciones dinerarias en el tiempo y forma que determinen las personas facultadas o apoderadas al efecto en virtud de este acuerdo.

8. Suscripción incompleta. El Consejo de Administración podrá acordar la suscripción incompleta del aumento de capital y declarar aumentado el mismo en la cuantía efectivamente suscrita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital.

9. Delegación de facultades. Al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución en todos sus miembros, para que cualquiera de ellos, indistinta e individualmente, pueda ejecutar el presente acuerdo y determinar las condiciones del mismo no acordadas por la presente Junta General de la Sociedad y, en particular, con carácter indicativo y no limitativo, pueda:

- (i) Notificar a Grupo Lar la aprobación del presente acuerdo, fijar la fecha en que el aumento deba llevarse a cabo y solicitar a Grupo Lar que proceda al desembolso.
- (ii) Declarar cerrado el aumento de capital una vez sean suscritas y desembolsadas (íntegramente o no) las nuevas acciones por Grupo Lar, otorgando cuantos documentos públicos y/o privados sean convenientes para la ejecución del aumento de capital, y declarar modificada la redacción de los Estatutos Sociales relativa al capital en los términos recogidos en el punto 2 del informe de administradores sobre la ampliación de capital; o, en caso de que, entre la fecha de aprobación por el Consejo de Administración de dicho informe y la fecha de ejecución de este aumento de capital se produjeran modificaciones en la cifra del capital social de la Sociedad con motivo de algún aumento de capital o en el número de acciones en que se divide el capital social de la Sociedad con motivo de algún acuerdo de la Junta General de Accionistas, ajustar, en su caso, el importe del aumento de capital y el número de acciones a emitir y modificar el artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social tomando en consideración dichas modificaciones.
- (iii) Comparecer ante notario y otorgar la correspondiente escritura pública de ampliación de capital, solicitar la inscripción en el Registro Mercantil de la citada escritura pública y realizar los anuncios de la emisión que sean preceptivos, así como otorgar los documentos públicos y privados necesarios para la declarar el cierre de la suscripción del aumento de capital.
- (iv) Solicitar la admisión a negociación de las acciones ordinarias que se emitan por la Sociedad en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como en cualesquiera otros mercados nacionales o extranjeros en los que las acciones de la Sociedad estén admitidas a negociación.
- (v) Redactar, suscribir y presentar, en caso de que fuera necesario o si lo estima conveniente, ante la CNMV o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la emisión y admisión a negociación de las nuevas acciones, cuantos documentos sean precisos y, en particular, los documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y del Real Decreto 1310/2005,

de 4 de noviembre (modificado por el Real Decreto 1698/2012, de 21 de diciembre), en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, en la medida que resulten de aplicación; asimismo, realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, Iberclear, las Sociedades Rectoras de las Bolsas y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, y realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones ordinarias resultantes del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear y admitidas a negociación en las Bolsas de Valores en las que cotizan las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, así como en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE).

- (vi) *Subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por esta Junta General, o los que se produjeran en cuantas escrituras o documentos se otorgasen en ejecución de los mismos y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los Registros Oficiales de la CNMV o cualesquiera otros.*
- (vii) *Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para el aumento de capital objeto del presente acuerdo y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución del presente acuerdo y la efectiva puesta en circulación de las acciones.*

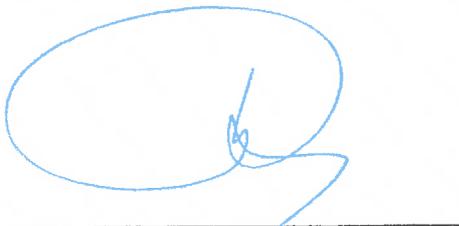
El presente informe ha sido formulado y aprobado el 24 de abril de 2017



D. Jose Luis del Valle



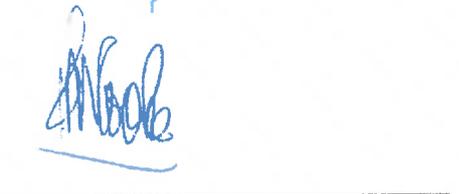
D. Pedro Luis Uriarte



D. Miguel Pereda



D. Alec Emmott



D. Roger Cooke

de 4 de noviembre (modificado por el Real Decreto 1693/2012, de 21 de diciembre), en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, en la medida que resulten de aplicación; asimismo, realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, Iberclear, las Sociedades Receptoras de las Bolsas y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, y realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones ordinarias resultantes del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear y admitidas a negociación en las Bolsas de Valores en las que cotizan las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, así como en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE).

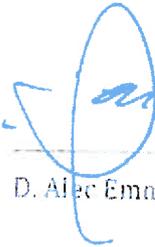
- (vi) Subsancar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por esta Junta General, o los que se produjeran en cuantas escrituras o documentos se otorgasen en ejecución de los mismos y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los Registros Oficiales de la CNMV o cualesquiera otros.
- (vii) Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para el aumento de capital objeto del presente acuerdo y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución del presente acuerdo y la efectiva puesta en circulación de las acciones.

El presente informe ha sido formulado y aprobado el 24 de abril de 2017

\_\_\_\_\_  
D. Jose Luis del Valle

\_\_\_\_\_  
D. Pedro Luis Uriarte

\_\_\_\_\_  
D. Miguel Pereda

  
\_\_\_\_\_  
D. Alec Emmott

\_\_\_\_\_  
D. Roger Cooke