



INFORME ESPECIAL SOBRE EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE
SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN EL SUPUESTO DE LOS
ARTÍCULOS 308 Y 504 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE
SOCIEDADES DE CAPITAL

20 de marzo de 2019

INFORME ESPECIAL SOBRE EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN EL SUPUESTO DE LOS ARTÍCULOS 308 Y 504 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 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”), y de acuerdo con el encargo recibido de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (“Lar España” o la “Sociedad”) por designación del Registro Mercantil de Madrid de 31 de enero de 2019, emitimos el presente informe especial sobre el aumento de capital social en Lar España (el “Aumento de Capital”), por un importe nominal de 1.242.674 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un total de 621.337 nuevas acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, acompañado del Informe del Consejo de Administración de la Sociedad formulado el 14 de marzo de 2019 que se incluye como Anexo I (el “Informe”). Las nuevas acciones serán emitidas con una prima de emisión de 8,34 euros por acción y, en consecuencia, la prima de emisión correspondiente a la totalidad de las nuevas acciones ascenderá a 5.181.950,58 euros. El importe total del valor nominal y la prima de emisión correspondiente a las nuevas acciones que, en su conjunto, ascenderá a 6.424.624,58 euros, deberá ser desembolsado íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el tiempo y forma que determinen las personas facultadas o apoderadas al efecto en virtud del acuerdo del Consejo de Administración. 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. La suscripción y desembolso de la ampliación de capital se realiza con exclusión del derecho de suscripción preferente. Este informe especial preparado por nosotros junto con el Informe mencionado, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados en la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre tras el acuerdo de ampliación de capital.

El aumento de capital se dirigirá a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (en adelante, “Grupo Lar” o la “Sociedad Gestora”) y tiene por objeto satisfacer la retribución a la Sociedad Gestora por los servicios prestados a Lar España durante el ejercicio 2018, en virtud de la Cláusula 7.2 del Investment Manager Agreement (IMA) firmado entre Lar España y Grupo Lar el 12 de febrero de 2014 y novado el 19 de febrero de 2018. Las nuevas acciones atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación. La suscripción y desembolso de las acciones está condicionada a que previamente se haya obtenido este preceptivo informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil.

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.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha elaborado el Informe adjunto incluido como Anexo I en el que se justifica detalladamente la propuesta 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. La legislación requiere que esta emisión de acciones se realice a su valor razonable. En una valoración de acciones sólo puede hablarse de aproximaciones o juicios estimativos sobre el valor razonable, que puede depender en alto grado de evaluaciones subjetivas sobre aspectos muy variados del negocio.

De acuerdo con lo indicado en el Informe adjunto, el Consejo de Administración de Lar España estima que el Aumento de Capital 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 a Lar España durante el ejercicio 2018 en los términos acordados en el IMA 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 con el IMA.

Nuestra responsabilidad es emitir un juicio profesional, como expertos independientes, sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se suprime y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe del Consejo de Administración. 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 de los artículos 308 y 504 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas del 16 de junio de 2004 (en adelante, la “Norma Técnica”).

La información contable utilizada en el presente trabajo ha sido obtenida de las cuentas anuales consolidadas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (“el Grupo”), correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, las cuales fueron auditadas por Deloitte, S.L., quien con fecha 26 de febrero de 2019 emitió su informe de auditoría sobre las mencionadas cuentas anuales consolidadas en el que expresaron una opinión sin salvedades.

De acuerdo con la citada norma técnica sobre elaboración de este informe especial, nuestro trabajo ha consistido en la aplicación de los siguientes procedimientos:

- a) Obtención del informe de auditoría referido a las cuentas anuales consolidadas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

- b) Solicitud de una confirmación del auditor de cuentas del Grupo acerca de si, como consecuencia de su función como tal, hubiera tenido conocimiento con posterioridad a la emisión de su último informe de auditoría de algún hecho o factor que pudiera afectar de forma significativa a la situación económico- patrimonial de la Sociedad o del Grupo.
- c) Revisión de los hechos relevantes publicados en la CNMV así como de las actas emitidas desde la fecha de emisión del informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas y la fecha de emisión de nuestro informe.
- d) Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre los hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor de Lar España o del Grupo y, en su caso, verificación de los mismos.
- e) 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) comprendido entre los días 20 de diciembre de 2018 y 19 de marzo de 2019, ambos inclusive, así como determinación de la cotización al 19 de marzo de 2019, correspondiente a la última cotización disponible anterior a la fecha de emisión de este informe especial, como valores indicativos del valor razonable de la Sociedad. Esta determinación se ha realizado a partir de una certificación de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, S.A. cuya copia se adjunta como anexo II al presente informe especial, expedida el 20 de marzo de 2019, que incluye, además de los indicados valores de cotización la frecuencia y volumen de cotización de los períodos objeto de análisis.
- f) Constatación de si el valor de emisión por acción fijado por los miembros del Consejo de Administración es superior o inferior al valor neto patrimonial por acción que resulta de las últimas cuentas anuales consolidadas auditadas de Grupo Consolidado Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y comunicadas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- g) Estimación del valor razonable de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y verificación de si el tipo de emisión fijado por los Administradores puede ser indicativo del valor razonable de las acciones de la Sociedad que se desprende de la información obtenida en los puntos anteriores.
- h) Consideración de los informes de peritación de activos que hubieran sido realizados por expertos independientes.
- i) Evaluación de la razonabilidad de los datos contenidos en el informe elaborado por 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.

- j) Determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, calculado con referencia, tanto al valor de cotización de cierre del día 19 de marzo de 2019, como de la media simple de los precios medios ponderados de cotización bursátil de la acción de la Sociedad durante el periodo comprendido entre el 20 de diciembre de 2018 y 19 de marzo de 2019, ambos inclusive, y al valor teórico contable del Grupo Consolidado Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2018.
- k) Obtención y revisión de la Cláusula 7.2 del IMA que tiene por objeto regular el pago de las comisiones de rendimiento o *performance fee* a Grupo Lar por los servicios prestados en su condición de sociedad gestora de Lar España.
- l) Obtención de una carta de manifestaciones suscrita por Administradores de la Sociedad, con poder suficiente de representación, en la que nos comunican que han puesto en nuestro conocimiento todas las hipótesis, datos e informaciones relevantes.

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

- Los datos contenidos en el informe del Consejo de Administración de la Sociedad para justificar su propuesta respecto a la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas conforme a los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 Sociedad Rectora de Valores de Madrid, S.A. ha sido la siguiente:

Periodo de cotización	Euros/Acción
Cotización al cierre del 19 de marzo de 2019	7,75
Cambio medio simple de los cambios medios ponderados diarios del periodo comprendido entre el 20 de diciembre y el 19 de marzo de 2019	7,8999

El valor neto patrimonial, calculado de acuerdo con el patrimonio neto consolidado del Grupo, según se desprende de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 auditadas por Deloitte, S.L., asciende a 10,84⁽¹⁾ euros por acción. Por tanto, el valor de emisión es inferior al valor neto patrimonial consolidado de las acciones de la Sociedad y 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. En las cuentas anuales del ejercicio 2018 el Consejo de Administración propone la distribución de un dividendo por importe de 75 millones de euros (0,80 euros por acción) con cargo al resultado de dicho ejercicio. ¿Se debería especificar cuanto es dividendo y cuanto con cargo a prima de emisión?

En relación con el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir respecto al tipo de emisión, éstos resultan positivos sobre el valor teórico contable al 31 de diciembre de 2018, y negativos sobre el valor de cotización del último trimestre es decir, el tipo de emisión fijado no produce efecto dilución teórico sobre el valor de cotización por acción del periodo comprendido entre el 20 de diciembre de 2018 y el 19 de marzo de 2019 y sí produce efecto dilución teórico sobre el valor teórico contable auditado al 31 de diciembre de 2018.

A continuación presentamos el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir expresado en euros por acción, respecto a la cotización por acción a 19 de marzo de 2019, con respecto a la cotización media simple del precio medio ponderado diario del periodo comprendido entre los días 20 de diciembre de 2018 y 19 de marzo de 2019, ambos inclusive, y con respecto al valor teórico contable de Grupo Consolidado Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., que se desprende de las cuentas anuales consolidadas auditadas para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018. La dilución por acción en circulación, expresada en euros por acción, es la siguiente:

	Efecto dilución (Euros)
Sobre el valor de cotización:	
• Trimestre finalizado el 19 de marzo de 2019	-0,0162
• 19 de marzo de 2019	-0,0172
Sobre el valor neto patrimonial auditado al 31 de diciembre de 2018	0,0033

A efectos informativos, en la determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente, se ha utilizado la siguiente fórmula:

$$D_s = \frac{A-C}{R+1}$$

¹ El valor neto patrimonial por acción se ha calculado como el patrimonio neto según se desprende de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 (1.008.498 miles de euros) dividido por el número de acciones (93.054.119 acciones), exceptuando las acciones propias.

Donde:

Ds= Valor teórico por acción del derecho de suscripción.

A= Valor de cotización del día anterior a la emisión/media simple del precio medio ponderado diario del trimestre anterior al del acuerdo/valor teórico contable por acción a 31 de diciembre de 2018 (deducido el valor de las acciones propias).

C= Valor de emisión fijado por el Consejo de Administración.

R= Proporción de acciones antiguas con respecto a las nuevas, es decir, número de acciones antiguas en circulación (excluidas las acciones propias), dividido por el número de acciones nuevas a emitir.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 308 y 504 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

El alcance de nuestro trabajo ha quedado circunscrito a la realización de los procedimientos detallados en este Informe.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



María José Lázaro Serrano

20 de marzo de 2019

Anexo I

Dña. Susana Guerrero Trevijano, como Vicesecretaria no miembro del Consejo de Administración de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “*Sociedad*”), con domicilio en la calle Rosario Pino, 14-16, 28020 Madrid, por la presente

CERTIFICA

- I. Que el día 14 de marzo de 2019, en el domicilio social, se reunió el Consejo de Administración de la Sociedad, previa convocatoria dirigida por el Sr. Secretario, siguiendo instrucciones del Sr. Presidente, individualmente a cada uno de los consejeros mediante correo electrónico de fecha 6 de marzo de 2019, con el siguiente contenido:

“Dear All,

*Following instructions from the Chairman Mr. José Luis del Valle, I confirm that a meeting of the Board of Directors of Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., will be held at the corporate domicile of the Company (C/ Rosario Pino 14-16, 8th floor, 28020 Madrid) commencing at **16:00 hours** (Madrid time) on **14 MARCH 2019**, to debate and decide on the following items:*

- 1. Information on the committees’ meetings held before this BoD*
- 2. Call of the General Shareholders’ Meeting (GSM) and approval of the relevant documentation for the GSM*
- 3. BP*
- 4. H2O Investment proposal*
- 5. AOB*

Supporting documentation will be available at Diligent site shortly.

Kind regards,

Juan”.



- II. Que asistieron a la reunión todos los miembros del Consejo de Administración, formándose la correspondiente lista de asistentes, conforme a lo previsto en el artículo 98 del Reglamento del Registro Mercantil.

- III. Que presidió la reunión el Presidente del Consejo de Administración, D. José Luis del Valle Doblado, y actuó como secretario de la sesión el Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Sociedad D. Juan Gómez-Acebo.
- IV. Que, al tratar el segundo punto del Orden del Día, el Consejo de Administración aprobó, por unanimidad, entre otros, el Informe que se adjunta a la presente como **Anexo**, en relación con la propuesta de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente a que se refiere el punto séptimo del Orden del Día de la Junta General Ordinaria convocada para los días 24 y 25 de abril de 2019 (en primera y segunda convocatoria respectivamente), dándole el Consejo de Administración carácter ejecutivo al acuerdo, pero estando pendiente de firma, por razón de la fecha, tanto el acta como el propio informe que va anexo.

Y para que así conste, expido la presente certificación, en Madrid, a 20 de marzo de 2019.

Fdo.



Dña. Susana Guerrero Trevijano

Vicesecretaria no miembro del Consejo
de Administración

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 SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DÍAS 24 Y 25 DE ABRIL DE 2019, 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 24 y 25 de abril de 2019, en primera y segunda convocatoria respectivamente, bajo el punto séptimo del orden del día, relativa al aumento de capital por importe nominal de 1.242.674 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 permitir que Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("**Grupo Lar**" o la "**Sociedad Gestora**") pueda utilizar el importe satisfecho por la Sociedad en pago de las comisiones de rendimiento o "*Performance Fee*" (el "**Performance Fee**") por los servicios prestados en su condición de sociedad gestora para suscribir acciones de la Sociedad, todo ello en virtud de lo previsto en la cláusula 7.2 del contrato de gestión de inversiones inicialmente firmado entre Lar España y Grupo Lar el 12 de febrero de 2014 y novado el 19 de febrero de 2018 (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 2018 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 1.242.674 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un total de 621.337 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 5.181.950,58 euros.

2. Tipo de emisión de las acciones. El tipo de emisión (nominal más prima de emisión) de cada nueva acción ascenderá a 10,34 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 SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS EUROS (187.680.762 €). Está dividido en NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTAS CUARENTA MIL TRESCIENTAS OCHENTA Y UNA (93.840.381) 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 2018 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.

De acuerdo con el método de calculado introducido en la cláusula 7.2 del IMA a raíz de la novación del mismo firmada por las partes el 19 de febrero de 2018, las nuevas acciones se suscribirán a un precio por acción de 10,34 euros, que a fecha del presente informe es superior al precio de cotización de las acciones de la Sociedad en el mercado.

Así pues, siendo como se ha dicho el tipo de emisión (valor nominal más prima) del Aumento de Capital objeto de este informe de 10,34 euros por acción, el Consejo de Administración de Lar España estima que el tipo de emisión previsto cumple con las exigencias legales descritas, al resultar superior al que correspondería 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 –en este caso, el auditor designado ha sido Grant Thornton, S.L.P.–, es responsable de emitir 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, el cual se pondrá a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General de la Sociedad en los términos legalmente previstos.

4. PROPUESTA DE ACUERDO

PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA

Aumento de capital por importe nominal de 1.242.674 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 1.242.674 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un total de 621.337 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 5.181.950,58 euros.

1. Tipo de emisión de las acciones. El tipo de emisión (nominal más prima de emisión) de cada nueva acción ascenderá a 10,34 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 a este acuerdo ha manifestado y confirmado su compromiso de suscribir íntegramente la ampliación de capital objeto del presente acuerdo.

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 celebrada el 14 de marzo de 2019 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) Subsanan, 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.*

Anexo II



BOLSA DE MADRID

Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores
de Madrid, S.A. Sociedad Unipersonal

BOLSA DE MADRID

Registro Salida

21/03/2019



RS19-040-00103-SE

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD RECTORA DE LA BOLSA DE VALORES DE MADRID, S.A.,

CERTIFICA que, de los antecedentes que existen en esta Secretaría a su cargo y de los correspondientes a las restantes Bolsas españolas de Valores, resulta que, durante el periodo comprendido entre el día 20 de diciembre de 2018 y el día 19 de marzo de 2019, ambos inclusive, el cambio medio simple de los cambios medios ponderados diarios de la contratación bursátil de las acciones de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., fue de 7,8999 euros.

Asimismo, durante el periodo de tiempo anteriormente mencionado, se celebraron en esta Bolsa 61 sesiones bursátiles, en todas las cuales cotizaron las acciones de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., ascendiendo su contratación a un total de acciones 11.254.869 y 88.856.683,30 euros de importe efectivo, resultado de agregar los importes diarios de contratación.

El día 19 de marzo de 2019, el cambio de cierre de las mencionadas acciones fue de 7,7500 euros con un total contratado de 134.305 acciones y 1.040.219,42 euros de importe efectivo.

Lo que, a petición de Grant Thornton, S.L.P., y para que surta los efectos oportunos, hace constar con el visto bueno del Sr. PRESIDENTE, en Madrid, a 20 de marzo de dos mil diecinueve.

**Vº Bº
EL PRESIDENTE**

EL SECRETARIO