

Alzette Investment S.à r.l.

27 de junio de 2018

Comisión Nacional del Mercado de Valores

Calle Edison, 4
28006 Madrid

Ref.: Modificación de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Muy señores nuestros:

En relación con el proceso de autorización de la modificación de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de la sociedad Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. formulada por la sociedad Alzette Investment S.à r.l. (la “**Oferta**”), adjunto les remitimos el dispositivo USB que contiene copia del suplemento al folleto explicativo de la Oferta y el modelo del anuncio de la modificación de la Oferta de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

El contenido del suplemento folleto explicativo y del modelo de anuncio que figuran en este dispositivo USB coincide íntegramente con el de la última versión en papel de cada uno de ellos presentados ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se autoriza la difusión del contenido del suplemento al folleto explicativo de la Oferta y del modelo de anuncio de la modificación de la Oferta a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente,

Alzette Investment S.à r.l.

P.p.
Doña Diana Hoffmann

P.p.
Don Paul-Alexandre Rischard

SUPLEMENTO AL

**FOLLETO EXPLICATIVO DE LA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA DE
ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE**

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

FORMULADA POR

ALZETTE INVESTMENT S.À R.L.

27 de junio de 2018

De conformidad con lo establecido en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores y demás legislación aplicable.

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUCCIÓN | 4 |
| 2. PERSONAS RESPONSABLES DEL SUPLEMENTO | 5 |
| 3. ACUERDOS DEL OFERENTE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA OFERTA | 6 |
| 4. PLAZO DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA | 6 |
| 5. MODIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA | 6 |
| 5.1 Actualización de los epígrafes I.3.3.1 y I.3.4 en lo relativo a las participaciones en Hispania de los miembros de su consejo de administración y otros accionistas | 7 |
| 5.2 Complemento y modificación del epígrafe I.5.1 sobre “Descripción de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por el Oferente a dichos miembros” | 8 |
| 5.3 Actualización del epígrafe I.7 sobre “Operaciones con valores de la Sociedad Afectada” | 12 |
| 5.4 Modificación del epígrafe II.2.1.1 sobre “Importe de la contraprestación” | 12 |
| 5.5 Modificación del epígrafe II.2.2.1 sobre “Precio equitativo” | 12 |
| 5.6 Actualización del epígrafe II.2.2.2 sobre “Informe de Valoración” | 13 |
| 5.7 Modificación del epígrafe II.2.3 sobre “Otra Información” | 14 |
| 5.8 Modificación del apartado II.4.1 sobre “Garantías de la Oferta” | 15 |
| 5.9 Modificación del apartado II.4.2 sobre “Fuentes de financiación de la Oferta” | 16 |
| 6. LUGARES DONDE PODRÁ CONSULTARSE EL SUPLEMENTO Y LOS DOCUMENTOS QUE LO ACOMPAÑAN | 16 |

RELACIÓN DE DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

- Anexo I Acuerdos sociales de Alzette Investment S.à r.l. y de Alzette Holdco S.à r.l. adoptados el 21 de junio de 2018, junto con su traducción al español.
- Anexo II Aval bancario complementario emitido por BNP Paribas S.A., Sucursal en España en relación con la contraprestación de la Oferta.
- Anexo III Modelo de anuncio de la modificación de la Oferta.
- Anexo IV Compromisos irrevocables obtenidos de ciertos accionistas de Hispania, junto con su traducción al español.
- Anexo V Adenda de fecha 27 de junio de 2018 al Informe de Valoración.

1. INTRODUCCIÓN

Este suplemento (el “**Suplemento**”) se refiere al folleto explicativo (el “**Folleto**”) comprensivo de los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición de acciones (la “**Oferta**”) formulada por Alzette Investment S.à r.l. (“**Bidco**” o el “**Oferente**”) sobre la totalidad de las acciones de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (“**Hispania**” o la “**Sociedad Afectada**”) y, junto con sus sociedades dependientes, el “**Grupo Hispania**”) distintas de aquellas de las que el Oferente es propietario, inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) con fecha 12 de junio de 2018.

Este Suplemento se ha elaborado de conformidad con lo establecido en el artículo 31.3 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto de OPAS**”), y debe leerse conjuntamente con el Folleto.

Aquellos apartados del Folleto que no se mencionan en este Suplemento no experimentan ninguna variación, resultando, por tanto, aplicables a la Oferta en sus propios términos, salvo cuando expresamente se indique otra cosa en este Suplemento.

Los términos con inicial mayúscula no definidos expresamente en este Suplemento tendrán el significado que a los mismos se atribuya en el Folleto.

La modificación de la Oferta consiste en el aumento de la contraprestación ofrecida por cada acción de Hispania, que pasa de 17,45 a 18,25 euros.

Esta modificación se justifica por el deseo del Oferente de ofrecer a los accionistas de Hispania una contraprestación mayor por sus acciones con el objetivo de facilitar el buen fin de la Oferta y la consecución de la finalidad de la misma expresada en el Folleto.

La modificación de la Oferta se produce como consecuencia de los acuerdos suscritos con fecha 22 de junio de 2018 entre el Oferente e Hispania y determinados accionistas de Hispania en relación con la Oferta, que se dieron a conocer mediante los hechos relevantes publicados en esa misma fecha (con números de registro 267075 y 267077) y que se describen con mayor detalle en el apartado 5.2 de este Suplemento.

En virtud de dichos acuerdos, Hispania confirmó al Oferente que consideraba que la Oferta, al precio mejorado de 18,25 euros por acción, es atractiva, que el consejo de administración de Hispania recomendaría unánimemente la Oferta a dicho precio a los accionistas de Hispania y que todos los consejeros de Hispania habían acordado aceptar la Oferta mejorada con respecto a la totalidad de su participación en Hispania constituida, en su conjunto, por un total de 48.108 acciones representativas del 0,044% del capital social de Hispania. Además, Hispania se comprometió a continuar con el curso ordinario y habitual de su negocio, a no llevar a cabo ninguna acción o dejar de realizar cualquier acción que pudiese retrasar o resultar perjudicial para el éxito de la

Oferta (incluyendo cualquier acción u omisión que pudiera resultar en el incumplimiento de cualquiera de las condiciones a las que la efectividad de la Oferta está sujeta de acuerdo con el epígrafe II.3.1.2 del Folleto) y a no iniciar, continuar o mantener negociaciones con cualesquiera terceros para una operación competidora de la Oferta.

Asimismo, también con fecha 22 de junio de 2018, el Oferente formalizó con los accionistas de Hispania Tamerlane S.à r.l., Azora Altus, S.A., Azora Capital, S.L. y Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U. sendos compromisos irrevocables de aceptar la Oferta al precio mejorado de 18,25 euros por acción con respecto a la totalidad de su participación en Hispania constituida, en su conjunto, por un total de 6.420.347 acciones representativas del 5,879% del capital social de Hispania.

Aunque la Oferta sigue siendo de tipo voluntario, el Oferente considera que el precio de 18,25 euros por acción tiene la consideración de precio equitativo conforme al artículo 9 del Real Decreto de OPAS, tal y como se detalla en los apartados 5.5 y 5.6 de este Suplemento.

La finalidad de la operación y los planes e intenciones del Oferente en relación con la Sociedad Afectada se mantienen íntegramente en los términos explicados en el Folleto.

2. PERSONAS RESPONSABLES DEL SUPLEMENTO

Don Paul-Alexandre Rischard, mayor de edad, de nacionalidad luxemburguesa, con pasaporte número JC9V5Y2L y doña Diana Hoffmann, mayor de edad, de nacionalidad alemana, con pasaporte número C4VM7JW8F, actuando en su condición de administradores del Administrador Único, haciendo uso de las facultades expresamente conferidas a su favor por el Oferente de conformidad con lo que resulta del poder de fecha 12 de abril de 2018, asumen la responsabilidad por el contenido de este Suplemento en representación del Oferente.

Don Paul-Alexandre Rischard y doña Diana Hoffmann, en su condición de administradores del Administrador Único, declaran que los datos e informaciones contenidos en este Suplemento son verídicos, que no se incluyen datos e informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar expresamente que la incorporación del Suplemento y de la documentación que lo acompaña a los Registros Oficiales de la CNMV sólo constituye el reconocimiento de que dichos documentos contienen toda la información requerida por las normas que regulan su contenido, sin que ello determine en ningún caso responsabilidad de la CNMV por la eventual falta de veracidad de la información incluida ni suponga recomendación alguna en relación con la aceptación de la Oferta.

3. ACUERDOS DEL OFERENTE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA OFERTA

La modificación de la Oferta se implementa de conformidad con los acuerdos adoptados el 21 de junio de 2018 por el Administrador Único del Oferente. Se adjunta como **Anexo I** a este Suplemento copia de los referidos acuerdos sociales junto con su traducción al español.

Conforme a los estatutos del Oferente y a la legislación que le es aplicable, no se precisa que ningún otro órgano del Oferente adopte ninguna decisión o acuerdo adicional en relación con la modificación de la Oferta, motivo por el cual el Oferente no ha adoptado acuerdos o decisiones adicionales al respecto.

La modificación de la Oferta fue igualmente aprobada por el administrador único de Alzette Holdco S.à. r.l. (sociedad titular del 100% del capital social y los derechos de voto del Oferente) mediante acuerdo adoptado en la misma fecha de 21 de junio de 2018. Se adjunta igualmente como parte del **Anexo I** copia de los referidos acuerdos sociales, junto con su traducción al español.

La modificación de la Oferta no requiere de la adopción de acuerdo alguno por ninguna otra entidad del Grupo Blackstone.

4. PLAZO DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

El plazo de aceptación de la Oferta continúa siendo de 30 días naturales.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 31.4 del Real Decreto 1066/2007, el cómputo del plazo de aceptación de la Oferta estará suspendido desde la presentación de la solicitud de autorización de la modificación de la Oferta hasta la adopción por la Comisión Nacional del Mercado de Valores de la resolución relativa a su autorización.

5. MODIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Se incluye a continuación la nueva redacción de los epígrafes del Folleto que se ven afectados por la modificación de la Oferta.

Salvo en aquellos casos en los que expresamente se señale lo contrario, el nuevo texto recogido en los apartados siguientes sustituirá íntegramente al que se contiene en el epígrafe correspondiente del Folleto.

5.1 Actualización de los epígrafes I.3.3.1 y I.3.4 en lo relativo a las participaciones en Hispania de los miembros de su consejo de administración y otros accionistas

El cuadro de participación en Hispania de los miembros de su consejo de administración incluido en el epígrafe I.3.3.1 del Folleto se actualiza a fecha 26 de junio de 2018 conforme al siguiente detalle:

| Nombre | Cargo | Carácter | Número de acciones | Porcentaje (%) sobre el capital |
|---|----------------|---------------|--------------------|---------------------------------|
| Rafael Miranda Robredo | Presidente | Independiente | 21.858 | 0,020 |
| José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo | Vicepresidente | Independiente | 0 | 0,000 |
| Joaquín Ayuso García | Consejero | Independiente | 13.125 | 0,012 |
| Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño ⁽¹⁾ | Consejero | Otro externo | 0 | 0 |
| Luis Alberto Mañas Antón | Consejero | Independiente | 13.125 | 0,012 |
| María Concepción Osácar Garaicoechea ⁽¹⁾ | Consejera | Otro externo | 0 | 0 |
| Total | | | 48.108 | 0,044 |

⁽¹⁾ Designados en virtud del derecho de Azora Gestión de proponer dos candidatos para su nombramiento como consejeros de Hispania en virtud del Contrato de Gestión. Conforme a la información disponible en el registro de participaciones significativas, don Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño y doña María Concepción Osácar Garaicoechea serían titulares, cada uno de ellos y de forma directa, de 166.287 acciones de Hispania. Sin embargo, conforme a la información facilitada al Oferente, dicha participación de 166.287 acciones es en realidad la participación directa de Azora Altus (sociedad participada al 50% cada uno por doña María Concepción Osácar Garaicoechea y don Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño) en Hispania (a la que se hace referencia más adelante), sin que estas personas tengan participación directa en la Sociedad Afectada.

El cuadro de la estructura accionarial de la Sociedad Afectada incluido en el epígrafe I.3.4 del Folleto se actualiza a fecha 26 de junio de 2018 conforme al siguiente detalle, según la información pública disponible y la información facilitada al Oferente:

| Nombre o denominación social del accionista | Número de acciones | Porcentaje (%) sobre el capital |
|---|--------------------|---------------------------------|
| Stephen Allen Schwarzman (Blackstone Group Management LLC) ⁽¹⁾ | 18.073.095 | 16,555 |
| Canepa Management Ltd ⁽²⁾ | 5.250.000 | 4,811 |
| FMR LLC ⁽³⁾ | 2.262.396 | 2,072 |
| Axa Investments Management Group | 4.524.477 | 4,144 |
| Bank of Montreal ⁽⁴⁾ | 4.587.278 | 4,202 |
| Blackrock Inc. | 4.367.986 | 4,001 |
| BW Gestao de Investimentos Ltda. ⁽⁵⁾ | 3.979.229 | 3,645 |
| Standard Life Aberdeen PLC ⁽⁶⁾ | 1.582.984 | 1,450 |
| Oddo BHF Asset Management SAS | 1.258.338 | 1,153 |

| | | |
|------------------------------|-------------|---------|
| Norges Bank | 1.239.320 | 1,135 |
| Azora Altus ⁽⁷⁾ | 1.170.347 | 1,070 |
| Man Group PLC ⁽⁸⁾ | 128.416 | 0,118 |
| Autocartera | 198.006 | 0,181 |
| Otros accionistas | 60.547.670 | 55,462 |
| Total Acciones | 109.169.542 | 100,000 |

⁽¹⁾ Participación indirecta a través del Oferente.

⁽²⁾ Participación indirecta a través de Tamerlane S.à r.l. (según información facilitada al Oferente con ocasión de la firma del compromiso irrevocable de aceptación de la Oferta).

⁽³⁾ Participación indirecta a través de Fidelity Investment Trust.

⁽⁴⁾ Participación indirecta a través de Thames River Capital, LLP.

⁽⁵⁾ Participación indirecta a través de Novo Viseu Fundo de Investimento Multimercado.

⁽⁶⁾ Participación indirecta a través de Standard Life Investment Limited (1.080.796 acciones ordinarias) y a través de Standard Asset Management Inc (502.188 acciones ordinarias).

⁽⁷⁾ De acuerdo con la información facilitada al Oferente con ocasión de la firma del compromiso irrevocable de aceptación de la Oferta, Azora Altus (sociedad participada al 50% cada uno por doña María Concepción Osácar Garaicoechea y don Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño) tiene una participación minoritaria directa en la Sociedad Afectada de 166.287 acciones y una participación indirecta de 1.004.060 acciones ordinarias a través de Azora Capital (938.435 acciones) y a través de Azora Gestión (65.625 acciones), equivalentes en su conjunto al 1,07% de los derechos de voto de la Sociedad Afectada.

⁽⁸⁾ Participación indirecta a través de GLG Partners LP.

Además, de acuerdo con el registro de participaciones significativas de la CNMV a 26 de junio de 2018, los siguientes inversores son titulares de instrumentos financieros significativos sobre acciones de la Sociedad Afectada: (i) Blackrock Inc. es titular de préstamos de valores sobre 13.200 acciones de la Sociedad Afectada (0,012% de su capital) y contratos por diferencias sobre 44.641 acciones de la misma (0,041%, de su capital); (ii) Kite Lake Capital Management (UK) LLP es titular de contratos por diferencias sobre 1.705.000 acciones de la Sociedad Afectada (1,562% de su capital); y (iii) Man Group PLC, a través de GLG Partners LP, es titular de contratos por diferencias sobre 1.252.532 acciones de la Sociedad Afectada (1,147% de su capital).

5.2 Complemento y modificación del epígrafe I.5.1 sobre “Descripción de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por el Oferente a dichos miembros”

El texto del epígrafe I.5.1 del Folleto se sustituye íntegramente por el siguiente:

“Inmediatamente antes de la publicación del Anuncio Previo, el Oferente adquirió 18.073.095 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 16,56% de su capital social.

En particular, el Oferente acordó adquirir, el 4 de abril de 2018, 18.073.095 acciones de la Sociedad Afectada representativas del 16,56% de su capital a QP Capital Holdings Limited y a QPB Holdings Limited, sociedades cuyo gestor principal de inversiones es Soros Fund Management L.L.C., por un precio de 17,45 euros por acción, sin ninguna compensación adicional o cláusula de protección o incremento de precio ni pacto alguno de diferimiento en el pago. La operación se ejecutó el 5 de abril de 2018.

El Oferente y The Blackstone Group International Partners L.L.P. suscribieron, a petición suya, un acuerdo de confidencialidad con la Sociedad Afectada el 21 de mayo de 2018 a efectos de permitir la recepción de información confidencial en relación con la Sociedad Afectada conforme a lo dispuesto en el artículo 46 del Real Decreto de OPAS. No obstante, se hace constar expresamente que ni el Oferente ni The Blackstone Group International Partners L.L.P. han recibido información confidencial en relación con la Sociedad Afectada a la fecha del Folleto. Desde dicha fecha y en el marco de la negociación de los acuerdos alcanzados el 22 de junio de 2018 que se describen a continuación, el Oferente ha recibido de Hispania la información sobre el valor de mercado de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de mayo de 2018 y su estimación del EPRA NAV de la Sociedad Afectada a dicha fecha que se detalla en el epígrafe 5.6 siguiente de este Suplemento.

Por otra parte, con posterioridad a la autorización de la Oferta por parte de la CNMV con fecha 12 de junio de 2018, el Oferente mantuvo contactos con la Sociedad Afectada y con Azora Gestión en relación con el incremento del precio inicial de la Oferta como resultado de los cuales el Oferente suscribió, con fecha 22 de junio de 2018, los siguientes acuerdos con Hispania y determinados accionistas de Hispania en relación con la Oferta:

- (i) Acuerdo con la Sociedad Afectada en virtud del cual el Oferente se comprometió a incrementar el precio inicial de la Oferta de 17,45 euros por acción hasta 18,25 euros por acción. Por su parte, Hispania confirmó al Oferente que consideraba que la Oferta, al Precio de la Oferta mejorado de 18,25 euros por acción, es atractiva, que el consejo de administración de Hispania recomendaría unánimemente la Oferta a dicho precio a los accionistas de Hispania y que todos los consejeros de Hispania habían acordado aceptar la Oferta mejorada con respecto a la totalidad de su participación en Hispania constituida, en su conjunto, por un total de 48.108 acciones representativas del 0,044% del capital social de Hispania.

Además, Hispania se comprometió a continuar con el curso ordinario y habitual de su negocio, a no llevar a cabo ninguna acción o dejar de realizar cualquier acción que pudiese retrasar o resultar perjudicial para el éxito de la Oferta (incluyendo cualquier acción u omisión que pudiera resultar en el incumplimiento de cualquiera de las condiciones a las que la efectividad de la Oferta está sujeta de acuerdo con el epígrafe II.3.1.2 del Folleto) y a no

iniciar, continuar o mantener negociaciones con cualesquiera terceros para una operación competidora de la Oferta.

- (ii) Acuerdos con Tamerlane S.à r.l., Azora Altus, S.A., Azora Capital, S.L. y Azora Gestión, accionistas de Hispania, en virtud de los cuales estos se han comprometido irrevocablemente a aceptar la Oferta al Precio de la Oferta mejorado de 18,25 euros por acción con respecto a la totalidad de su participación en Hispania constituida, en su conjunto, por un total de 6.420.347 acciones representativas del 5,879% del capital social de Hispania, así como a mantener la titularidad de dichas acciones libres de cargas y gravámenes, a no adquirir más acciones y a no llevar a cabo ninguna acción, ni dejar de realizar cualquier acción, que pudiese retrasar o resultar perjudicial para el éxito de la Oferta. Una copia de los referidos acuerdos irrevocables de aceptación de la Oferta, junto con su traducción al español a efectos informativos, se adjunta al suplemento del Folleto como **Anexo IV**.

Al margen de la mejora del Precio de la Oferta hasta 18,25 euros por acción en beneficio de todos los accionistas de la Sociedad Afectada, no se ha otorgado ningún tipo de beneficio, compensación o contraprestación, ni directa ni indirecta, a favor de dichos accionistas por la asunción de los referidos compromisos y, por lo tanto, no supone ningún trato discriminatorio.

Asimismo, como resultado de dichos contactos, con fecha 22 de junio de 2018, el Oferente suscribió un documento con Azora Capital, S.L. y Azora Gestión en virtud del cual:

- (i) Azora Gestión manifiesta su voluntad de continuar colaborando con Hispania en caso de que la Oferta tenga un resultado positivo y, en particular, se compromete a continuar colaborando con Hispania durante un plazo de, al menos, 6 meses desde la liquidación de la Oferta para asegurar una transición ordenada.

El Oferente hace constar que, salvo por lo anteriormente expuesto (que implica únicamente el compromiso de Azora Gestión de seguir colaborando durante al menos 6 meses con Hispania para asegurar una transición ordenada, sin haberse pactado ningún tipo de compensación o contraprestación distinta de la que pudiese corresponder conforme al Contrato de Gestión), no existe ningún tipo de acuerdo o decisión sobre la continuidad de Azora Gestión como gestora de Hispania, no habiéndose producido ninguna modificación en cuanto a los planes del Oferente al respecto descritos en el epígrafe IV.2 del Folleto.

- (ii) Se reconoce que la recomendación de la Oferta por parte de los consejeros de Hispania designados a instancias de Azora Gestión conforme

a lo previsto en el Contrato de Gestión (don Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño y doña María Concepción Osácar Garaicoechea) y el compromiso irrevocable de Azora Altus anteriormente descrito de aceptar la Oferta no compromete el derecho de Azora Gestión a resolver anticipadamente el Contrato de Gestión por, al menos, los siguientes supuestos previstos en el mismo: (a) cambio de control de la Sociedad Afectada en caso de que la Oferta tenga resultado positivo; (b) cambio del plan estratégico o puesta en valor de la Sociedad Afectada sin el consentimiento de Azora Gestión en caso de que se implemente el plan estratégico del Oferente descrito en el Folleto o se modifique el actual de la Sociedad Afectada; y/o (c) cese de los consejeros de Hispania designados a instancias de Azora Gestión, incluso si dicho cese se materializa mediante su dimisión para facilitar la designación de nuevos consejeros propuestos por el Oferente.

A este respecto, se reconoce igualmente que la concurrencia de todos o alguno de los supuestos previstos en el párrafo anterior da derecho a Azora Gestión a cobrar de la Sociedad Afectada la comisión de terminación anticipada prevista en el Contrato de Gestión, i.e., (a) el importe de la comisión de base que correspondería a Azora Gestión si el Contrato de Gestión hubiese permanecido en vigor hasta el final del periodo de duración previsto en el mismo; y (b) el importe de los honorarios de incentivo o comisión de rendimiento (*performance fee*) para el supuesto de cambio de control de la Sociedad Afectada. Azora Gestión cooperará de buena fe con Hispania para estructurar el pago de cualquier comisión de terminación anticipada en la forma más eficiente posible para Hispania.

Salvo por lo que se ha indicado anteriormente, el Oferente hace constar expresamente que no existe ningún otro acuerdo o pacto de cualquier naturaleza entre el Oferente, sus administradores, sus accionistas significativos, Blackstone, sus filiales y administradores de las mismas, ni otras personas actuando por cuenta de las anteriores o de forma concertada con ellas y ninguno de los accionistas de la Sociedad Afectada, la propia Sociedad Afectada, o cualquiera de los miembros de sus órganos de administración, dirección y control, en relación con la Oferta o con la Sociedad Afectada, ni se han reservado ventajas específicas a ninguno de los miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada.

El Oferente hace constar que, salvo por lo anteriormente expuesto de forma expresa, no existe ningún otro acuerdo o pacto de cualquier naturaleza con Azora Gestión sobre el Contrato de Gestión o sobre la Sociedad Afectada ni se ha pactado ningún beneficio, compensación o contraprestación, ni directa ni indirecta, a favor de Azora Gestión (o sociedades de su grupo o su equipo directivo, incluidos los consejeros de Hispania designados por Azora Gestión en virtud del Contrato de Gestión), por lo que los referidos acuerdos no suponen ningún trato discriminatorio respecto de los restantes accionistas de Hispania.”

5.3 Actualización del epígrafe I.7 sobre “Operaciones con valores de la Sociedad Afectada”

Se completa la información contenida en el epígrafe I.7 del Folleto con la siguiente información:

Ni el Oferente, ni sus administradores, ni sus accionistas significativos, ni Blackstone, ni sus filiales, administradores, ni otras personas actuando por cuenta o de forma concertada con los anteriores, han realizado operaciones con acciones de la Sociedad Afectada desde la fecha del Folleto (6 de junio de 2016) hasta la fecha de este Suplemento.

5.4 Modificación del epígrafe II.2.1.1 sobre “Importe de la contraprestación”

El texto del epígrafe II.2.1.1 del Folleto se sustituye íntegramente por el siguiente:

“La Oferta se formula como compraventa.

La contraprestación ofrecida por el Oferente consiste en efectivo y asciende a 18,25 euros por cada acción de la Sociedad Afectada (el “**Precio de la Oferta**”).”

5.5 Modificación del epígrafe II.2.2.1 sobre “Precio equitativo”

El texto del epígrafe II.2.2.1 del Folleto se sustituye íntegramente por el siguiente:

“Sin perjuicio de que la Oferta es una oferta voluntaria, el Oferente considera que el Precio de la Oferta de 18,25 euros por acción tiene la consideración de precio equitativo conforme al artículo 9 del Real Decreto de OPAS en la medida en que:

- (i) Es un precio superior al más alto pagado o acordado por el Oferente, las sociedades del grupo al que pertenece o personas que pudieran actuar concertadamente con las anteriores en relación con la Oferta durante los doce meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo y desde entonces hasta la fecha de este Suplemento.
- (ii) Es superior al que constituye la totalidad del precio pagado o acordado por el Oferente, las sociedades del grupo al que pertenece o las personas que pudieran actuar concertadamente con las anteriores en relación con la Oferta y la Sociedad Afectada durante los doce meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo y desde entonces hasta la fecha del Suplemento, sin que exista ninguna compensación adicional al mismo ni se haya pactado ningún diferimiento en el pago.
- (iii) Está justificado mediante el informe de valoración de fecha 4 de junio de 2018 elaborado por Morgan Stanley & Co. International plc (“**Morgan Stanley**”), considerando la adenda al mismo de fecha 27 de junio de 2018 que se detalla en el epígrafe 5.6 del Suplemento.

- (iv) No concurre ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 9.4 del Real Decreto de OPAS que pudieran dar lugar a una modificación del precio equitativo.”

5.6 Actualización del epígrafe II.2.2.2 sobre “Informe de Valoración”

Se completa la información contenida en el epígrafe II.2.2.2 del Folleto con la siguiente información:

Mediante hecho relevante de fecha 22 de junio de 2018, Hispania informó de que el valor de mercado de su cartera de activos inmobiliarios resultante del informe de valoración elaborado, a petición de la Sociedad Afectada, por CBRE Valuation Advisory, S.A., en aplicación de los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (*Royal Institute of Chartered Surveyors*), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de mayo de 2018, ascendía a 2.811.056.000 euros.

Hispania facilitó al Oferente una estimación del EPRA NAV a 31 de mayo de 2018 de 16,90 euros por acción equivalente a un importe total de 1.842 millones de euros, estimado por Hispania sobre la base de (i) la revalorización de la cartera de activos inmobiliarios por CBRE de 2.811 millones de euros mencionada en el párrafo anterior y (ii) el balance no auditado estimado a 31 de mayo de 2018, con una provisión por honorarios de incentivo (*performance fee*) de 158 millones de euros.

En su virtud, el Oferente estima:

- Que el EPRA NAV ajustado a 31 de mayo de 2018 asciende a un importe de 16,61 euros por acción equivalente a un importe total de 1.810 millones de euros, tomando en consideración un pasivo adicional por honorarios de incentivo (*performance fee*) de 32 millones de euros, de tal forma que el importe total de los honorarios de incentivo (*performance fee*) ascienda a 190 millones de euros en línea con el nuevo Precio de la Oferta de 18,25 euros por acción.
- Que el EPRA NNNAV ajustado a 31 de mayo de 2018 asciende a un importe de 15,63 euros por acción equivalente a un importe total de 1.703 millones de euros, en línea con la orientación facilitada por Hispania al Oferente de que los ajustes estimados al NNNAV a 31 de mayo de 2018 se mantendrían prácticamente inalterados con respecto a 31 de marzo de 2018.

Morgan Stanley ha emitido una adenda de fecha 27 de junio de 2018 a su Informe de Valoración de fecha 4 de junio de 2018 en la que se reflejan los cálculos anteriormente mencionados.

Se adjunta como **Anexo V** la referida adenda al Informe de Valoración.

5.7 Modificación del epígrafe II.2.3 sobre “Otra Información”

El texto del epígrafe II.2.3 del Folleto se sustituye íntegramente por el siguiente:

“El Precio de la Oferta de 18,25 euros por acción representa una prima de, aproximadamente:

- (i) El 31,7% con respecto al EPRA NNNNAV reportado a 31 de diciembre de 2017 de 15,15 euros por acción de la Sociedad Afectada que, ajustado en (a) 0,41 euros por acción de dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) el pasivo no provisionado correspondiente a los denominados honorarios de incentivo por gestión de activos (*performance fee*) pagadero a Azora Gestión por importe de 95 millones de euros o 0,87 euros por acción de la Sociedad Afectada (el “**Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional**”) a 31 de diciembre de 2017, equivale a 13,86 euros por acción de la Sociedad Afectada.

El Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional de 95 millones de euros o 0,87 euros por acción de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 está basado en unos honorarios de incentivo (*performance fee*) totales estimados en 190 millones de euros a favor de Azora Gestión, de los cuales 95 millones de euros están provisionados en el EPRA NAV reportado a 31 de diciembre 2017, estimado en base al Precio de la Oferta de 18,25 euros por acción y al cálculo de dichos honorarios de incentivo de Azora Gestión según la metodología reportada en el folleto informativo de la oferta de suscripción y admisión a negociación de acciones de la Sociedad Afectada de fecha de 3 de marzo de 2014 y en el folleto informativo de la oferta de suscripción de acciones de la Sociedad Afectada de fecha 12 de mayo de 2016.

A 31 de marzo de 2018, el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional alcanzaba los 80 millones de euros o 0,74 euros por acción de la Sociedad Afectada, correspondiente a la diferencia entre los honorarios de incentivo de 190 millones de euros y la cantidad de 110 millones de euros provisionada de acuerdo con la información del EPRA NAV a 31 de marzo de 2018.

- (ii) El 29,3% con respecto al EPRA NNNNAV reportado a 31 de marzo de 2018 de 14,85 euros por acción de la Sociedad Afectada que, ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a dicha fecha, equivalente a 80 millones de euros o a 0,74 euros por acción de la Sociedad Afectada, equivale a 14,12 euros por acción de la Sociedad Afectada a 31 de marzo de 2018;
- (iii) El 24,7% con respecto al EPRA NAV reportado a 31 de diciembre de 2017 de 15,93 euros por acción de la Sociedad Afectada que, ajustado por (a) 0,41

euros por acción correspondiente al dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional de 95 millones de euros o 0,87 euros por acción de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017, equivale a 14,64 euros por acción de la Sociedad Afectada;

- (iv) El 20,9% con respecto al EPRA NAV publicado el 31 de marzo de 2018 de 15,83 euros por Acción de la Sociedad Afectada que, ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a dicha fecha equivalente a 80 millones de euros o 0,74 euros por acción de la Sociedad Afectada, equivale a 15,09 euros por acción de la Sociedad Afectada.

El Oferente hace constar que la prima del Precio de la Oferta sobre el EPRA NNNNAV ajustado a 31 de diciembre de 2017, de un 31,7%, y al EPRA NNNNAV ajustado a 31 de marzo de 2018, de un 29,3%, detalladas anteriormente, son especialmente relevantes en el contexto de la liquidación total de la Sociedad Afectada prevista para marzo de 2020 (de acuerdo con la información pública disponible) puesto que el EPRA NNNNAV refleja las mejores estimaciones del valor razonable de la cartera en un escenario de liquidación ordenada según los estándares establecidos en el sector, tomando expresamente en consideración el valor razonable de mercado de los activos de la Sociedad Afectada, la tributación sobre plusvalías devengadas y el valor de mercado de los instrumentos financieros.”

5.8 Modificación del apartado II.4.1 sobre “Garantías de la Oferta”

El texto del epígrafe II.4.1 del Folleto se sustituye íntegramente por el siguiente:

“De conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto de OPAS, el Oferente presentó ante la CNMV un aval bancario emitido por BNP Paribas, S.A., Sucursal en España en garantía de la Oferta por importe de 1.589.633.000,15 euros (la “**Garantía Bancaria Inicial**”), importe resultante de multiplicar el precio inicialmente ofrecido por el Oferente como contraprestación unitaria por la adquisición de las acciones de Hispania en el marco de la Oferta, de 17,45 euros por acción, por las 91.096.447 acciones a las que se dirige de manera efectiva la Oferta. Se adjunta como **Anexo VI** al Folleto copia de la Garantía Bancaria Inicial.

Adicionalmente, con el fin de garantizar el pago del incremento del precio de la Oferta hasta 18,25 euros por acción, el Oferente ha presentado ante la CNMV una garantía bancaria adicional otorgada asimismo por BNP Paribas, S.A., Sucursal en España por un importe total de 72.877.157,60 euros (importe resultante de multiplicar el incremento del precio de la Oferta de 0,80 euros por acción por las 91.096.447 acciones a las que se dirige de manera efectiva la Oferta), que es complementario a la Garantía Bancaria Inicial (la “**Garantía Bancaria Complementaria**”). Copia de la Garantía Bancaria Complementaria se adjunta como **Anexo II** al suplemento al Folleto.

Por lo tanto, la suma de los importes de la Garantía Bancaria Inicial y de la Garantía Bancaria Complementaria (que asciende a 1.662.510.157,75 euros) garantiza íntegramente el cumplimiento de las obligaciones de pago que el Oferente vendría obligado a atender en el caso de que la Oferta fuera aceptada por la totalidad de las acciones a las que se dirige de manera efectiva.”

5.9 Modificación del apartado II.4.2 sobre “Fuentes de financiación de la Oferta”

Se modifican el primer y tercer párrafo del epígrafe II.4.2 del Folleto conforme a la siguiente redacción:

- “Asumiendo que la Oferta fuera aceptada con respecto a todas las acciones a las que se dirige, el importe total a abonar por el Oferente atendiendo al Precio de la Oferta ascendería a 1.662.510.157,75 euros.”
- “A estos efectos, los Fondos Blackstone se han comprometido, por medio de una carta de compromiso de aportación, a hacer que el Oferente reciba, directa o indirectamente, a través de aportaciones de capital, de préstamos del accionista y/o de otros instrumentos de financiación intragrupo, en fondos inmediatamente disponibles, la suma total en efectivo de hasta 1.662.510.157,75 euros, a los efectos de financiar la Oferta.”

6. LUGARES DONDE PODRÁ CONSULTARSE EL SUPLEMENTO Y LOS DOCUMENTOS QUE LO ACOMPAÑAN

El Suplemento y la documentación complementaria que lo acompaña estarán a disposición de las partes interesadas desde el día siguiente a la publicación de los anuncios a los que se refiere el artículo 31.5 del Real Decreto de OPAS en los siguientes lugares:

| Entidad | Dirección |
|--|---|
| Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores | |
| Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid | Plaza de la Lealtad, 1, Madrid |
| Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona | Passeig de Gràcia, 19, Barcelona |
| Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Bilbao | Calle José María Olabarri, 1, Bilbao |
| Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia | Calle Libreros, 2-4, Valencia |
| Comisión Nacional del Mercado de Valores | |
| CNMV Madrid | Calle Edison, 4, Madrid |
| CNMV Barcelona | Passeig de Gràcia, 19, Barcelona |
| El Oferente | 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo |
| Sociedad Afectada | Calle Serrano, 30, 2º Izquierda Madrid |

Asimismo, este Suplemento, sin sus anexos, estará disponible en las páginas web de la CNMV (www.cnmv.es) y de la Sociedad Afectada (www.hispania.es) a partir del día siguiente a la publicación de los anuncios previstos en el artículo 31.5 del Real Decreto de OPAS, cuyo modelo se adjunta como **Anexo III** a este Suplemento.

Este Suplemento está visado en todas sus páginas y firmado a 27 de junio de 2018.

Firmado en representación del Oferente.
P.p.

Doña Diana Hoffmann

Don Paul-Alexandre Rischard

ANEXO I

**Acuerdos sociales de Alzette Investment S.à r.l. y de Alzette Holdco S.à r.l.
adoptados el 21 de junio de 2018, junto con su traducción al español**

ANEXO II

**Aval bancario complementario emitido por BNP Paribas S.A., Sucursal en España
en relación con la contraprestación de la Oferta**

ANEXO III

Modelo de anuncio de la modificación de la Oferta

ANEXO IV

Compromisos irrevocables obtenidos de ciertos accionistas de Hispania, junto con su traducción al español

ANEXO V

Adenda de fecha 27 de junio de 2018 al Informe de Valoración

Alzette Investment S.à r.l.

11 de junio de 2018

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Calle Edison, 4
28006 Madrid

Ref.: Oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Muy señores nuestros:

Adjunto les remitimos el dispositivo USB que contiene el folleto explicativo de la oferta y el modelo de anuncio de la misma previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, correspondientes a la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de la sociedad Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. formulada por la sociedad Alzette Investment S.à r.l. (la “**Oferta**”).

El contenido del folleto explicativo y del modelo de anuncio que figuran en este dispositivo USB coincide íntegramente con el de la última versión en papel de cada uno de ellos presentados ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se autoriza la difusión del contenido del folleto explicativo de la Oferta y del modelo de anuncio de la misma a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente,

Alzette Investment S.à r.l.

P.p.
Doña Anissa Mediane

P.p.
Don Paul-Alexandre Rischard

**FOLLETO EXPLICATIVO DE LA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA DE
ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE**

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

FORMULADA POR

ALZETTE INVESTMENT S.À R.L.

6 de junio de 2018

El presente folleto explicativo ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores y demás legislación aplicable.

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCCIÓN | 9 |
| CAPÍTULO I | 14 |
| 1. PERSONAS RESPONSABLES DEL FOLLETO | 14 |
| 2. ACUERDOS, ÁMBITO Y LEGISLACIÓN APLICABLES | 14 |
| 2.1 Acuerdos del Oferente para la formulación de la Oferta | 14 |
| 2.2 Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente | 15 |
| 2.3 Mercados en los que se formula la Oferta | 15 |
| 2.4 Legislación nacional que rige los contratos entre el Oferente y los titulares de acciones de la Sociedad Afectada como consecuencia de la Oferta | 16 |
| 3. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA | 16 |
| 3.1 Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección | 16 |
| 3.2 Composición del capital social de la Sociedad Afectada. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones | 17 |
| 3.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada | 18 |
| 3.3.1 <i>Estructura del consejo de administración de la Sociedad Afectada</i> | 18 |
| 3.3.2 <i>Gestión de la Sociedad Afectada</i> | 19 |
| 3.3.3 <i>Estructura del consejo de administración, gestores y supervisión de Azora Gestión como gestor de la Sociedad Afectada (consejo de administración y equipo gestor)</i> | 23 |
| 3.4 Estructura accionarial y de control de la Sociedad Afectada | 24 |
| 3.5 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración | 26 |
| 3.6 Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas | 26 |
| 4. INFORMACIÓN SOBRE EL OFERENTE Y SU GRUPO | 26 |
| 4.1 En relación con el Oferente | 26 |
| 4.1.1 <i>Personalidad jurídica, denominación social y comercial, domicilio social, fecha de constitución, período de actividad y objeto social</i> | 26 |
| 4.1.2 <i>Composición del capital social y mercados en los que cotizan sus acciones</i> | 28 |

| | | |
|-------|---|-----------|
| 4.1.3 | <i>Estructura de los órganos de administración, dirección y control del Oferente</i> | 28 |
| 4.1.4 | <i>Estructura accionarial y de control del Oferente</i> | 29 |
| 4.2 | En relación con The Blackstone Group L.P. | 34 |
| 4.2.1 | <i>Descripción general</i> | 34 |
| 4.2.2 | <i>Consejeros, altos directivos, gobierno corporativo y estructura de control de Blackstone</i> | 35 |
| 4.3 | Identidad de las personas que actúen en concierto con el Oferente | 37 |
| 4.4 | Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración | 37 |
| 5. | ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y LA SOCIEDAD AFECTADA | 37 |
| 5.1 | Descripción de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por el Oferente a dichos miembros | 37 |
| 5.2 | Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y el Oferente simultáneamente | 38 |
| 5.3 | Acciones del Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada | 38 |
| 6. | ACCIONES DE LA SOCIEDAD AFECTADA PERTENECIENTES AL OFERENTE | 39 |
| 6.1 | Acciones de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente | 39 |
| 6.2 | Autocartera de la Sociedad Afectada | 39 |
| 7. | OPERACIONES CON VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA | 39 |
| 8. | ACTIVIDAD Y SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL OFERENTE | 40 |
| 8.1 | Con respecto al Oferente | 40 |
| 8.2 | Con respecto a Blackstone | 42 |
| | CAPÍTULO II | 45 |
| 1. | VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA | 45 |
| 2. | CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA | 45 |
| 2.1 | Contraprestación ofrecida por cada acción y forma en que se hará efectiva | 45 |
| 2.1.1 | <i>Importe de la contraprestación</i> | 45 |
| 2.1.2 | <i>Ajuste de la contraprestación por distribuciones y dividendos</i> | 45 |
| 2.2 | Justificación de la contraprestación | 46 |

| | | |
|-------|---|-----------|
| 2.2.1 | <i>Precio equitativo</i> | 46 |
| 2.2.2 | <i>Informe de Valoración</i> | 47 |
| 2.3 | Otra información | 54 |
| 3. | CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA | 56 |
| 3.1 | Descripción de las condiciones a las que esté sujeta la Oferta | 56 |
| 3.1.1 | <i>Condición bajo el artículo 13.2.b) del Real Decreto de OPAS</i> | 56 |
| 3.1.2 | <i>Condiciones bajo el artículo 13.2.d) del Real Decreto de OPAS</i> | 56 |
| 3.1.3 | <i>Condición bajo el artículo 26 del Real Decreto de OPAS</i> | 58 |
| 3.2 | Renuncia a las condiciones e impacto de la renuncia en la Oferta | 59 |
| 4. | GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA | 59 |
| 4.1 | Garantías de la Oferta | 59 |
| 4.2 | Fuentes de financiación de la Oferta | 59 |
| 4.3 | Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada | 61 |
| | CAPÍTULO III | 62 |
| 1. | PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA | 62 |
| 1.1 | Plazo de aceptación de la Oferta | 62 |
| 1.2 | Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación | 62 |
| 1.2.1 | <i>Declaraciones de aceptación</i> | 62 |
| 1.2.2 | <i>Procedimiento de aceptación</i> | 63 |
| 1.2.3 | <i>Publicación del resultado</i> | 64 |
| 1.2.4 | <i>Intervención de la adquisición y liquidación</i> | 65 |
| 1.3 | Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta | 65 |
| 1.4 | Plazos para la renuncia a las condiciones a las que está sujeta la eficacia de la Oferta y consecuencias | 66 |
| 1.5 | Entidad que actúa por cuenta del Oferente en el procedimiento de adquisición y liquidación de la Oferta | 66 |
| 2. | PROCEDIMIENTO PARA LAS COMPRAVENTAS FORZOSAS | 66 |
| 2.1 | Requisitos para las compraventas forzosas | 66 |
| 2.2 | Procedimiento para las compraventas forzosas | 68 |

| | |
|--|-----------|
| CAPÍTULO IV | 71 |
| 1. FINALIDAD PERSEGUIDA CON LA ADQUISICIÓN | 71 |
| 2. PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES FUTURAS Y LA LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO | 72 |
| 3. PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES RESPECTO AL MANTENIMIENTO DE LOS PUESTOS DE TRABAJO DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO | 73 |
| 4. PLANES RELATIVOS A LA UTILIZACIÓN DE ACTIVOS DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y VARIACIONES PREVISTAS EN SU ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO | 73 |
| 5. PLANES RELATIVOS A LA EMISIÓN DE VALORES POR LA SOCIEDAD AFECTADA | 74 |
| 6. REESTRUCTURACIONES SOCIETARIAS PREVISTAS DE CUALQUIER NATURALEZA | 74 |
| 7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS | 74 |
| 8. PLANES SOBRE LA ESTRUCTURA, COMPOSICIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD AFECTADA | 75 |
| 9. PREVISIONES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO | 75 |
| 10. INICIATIVAS DEL OFERENTE RESPECTO A LA COTIZACIÓN DE LOS VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA | 76 |
| 11. DERECHO DE VENTA FORZOSA PREVISTO EN EL ARTÍCULO 47 DEL REAL DECRETO DE OPAS | 76 |
| 12. INTENCIONES RELATIVAS A LA TRANSMISIÓN DE VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA | 76 |
| 13. INFORMACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CAPÍTULO RELATIVAS AL PROPIO OFERENTE Y SU GRUPO | 77 |
| 14. IMPACTO DE LA OFERTA Y SU FINANCIACIÓN SOBRE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS DEL OFERENTE | 77 |
| CAPÍTULO V | 78 |
| 1. AUTORIZACIONES EN MATERIA DE COMPETENCIA | 78 |
| 2. OTRAS AUTORIZACIONES O VERIFICACIONES ADMINISTRATIVAS | 78 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 3. | LUGARES DONDE PODRÁ CONSULTARSE EL FOLLETO Y LOS DOCUMENTOS QUE LO ACOMPAÑAN | 78 |
| 4. | RESTRICCIÓN TERRITORIAL | 79 |

LISTADO DE ANEXOS

- Anexo I Certificación de los acuerdos sociales de Alzette Investment S.à r.l. relativos a la formulación de la Oferta adoptados por su Administrador Único (BRE/Management 9 S.A.) en fecha 4 de abril de 2018, con su traducción jurada.
- Anexo II Certificación de los acuerdos sociales de Alzette Holdco S.à r.l. relativos a la formulación de la Oferta adoptados por su Administrador Único (BRE/Management 9 S.A.) en fecha 4 de abril de 2018, con su traducción jurada.
- Anexo III Copia legalizada y apostillada de los estatutos de Alzette Investment S.à r.l. y extracto legalizado y apostillado del Registro de Sociedades de Luxemburgo, con traducción jurada de ambos.
- Anexo IV Copia legalizada y apostillada de los estatutos de Alzette Holdco S.à r.l. y un extracto legalizado y apostillado del Registro de Luxemburgo, así como la traducción jurada de ambos.
- Anexo V Certificado de inmovilización de las acciones de la Sociedad Afectada titularidad de Alzette Investment S.à r.l. y compromiso de no ejecución de prenda por parte de Morgan Stanley.
- Anexo VI Aval bancario emitido por BNP Paribas S.A., Sucursal en España como garantía de la Oferta.
- Anexo VII Modelo de anuncio de la Oferta a publicar por el Oferente conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de Real Decreto de OPAS.
- Anexo VIII Carta del Oferente en relación con la publicidad de la Oferta.
- Anexo IX Carta de BNP Paribas como miembro del mercado que actuará en nombre del Oferente en el proceso de adquisición y liquidación.
- Anexo X Informe de Valoración.
- Anexo XI Información financiera de Alzette Investment S.à r.l.
- Anexo XII Información financiera de Alzette Holdco S.à r.l.
- Anexo XIII Información financiera de The Blackstone Group L.P. (información financiera consolidada auditada de The Blackstone Group L.P. y sus filiales para el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017 y los estados financieros consolidados no auditados de The Blackstone Group

L.P., y sus filiales del primer trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018), junto con su traducción jurada.

Anexo XIV Autorización de la operación de concentración por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia.

Anexo XV Certificado emitido por Bolsa de Madrid relativo al cambio medio simple de los cambios medios ponderados diarios de las acciones de la Sociedad Afectada en el periodo del 5 de octubre de 2017 al 4 de abril de 2018 (ambos inclusive).

INTRODUCCIÓN

Este folleto explicativo (el “**Folleto**”) y los documentos adjuntos al mismo recogen los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición de acciones (la “**Oferta**”) formulada por Alzette Investment S.à r.l. (“**Bidco**” o el “**Oferente**”) sobre la totalidad de las acciones de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (“**Hispania**” o la “**Sociedad Afectada**”) y, junto con sus sociedades dependientes, el “**Grupo Hispania**”) distintas de aquellas de las que el Oferente es propietario. La Oferta es una oferta voluntaria a los efectos de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “**Ley del Mercado de Valores**” o “**LMV**”) y en el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto de OPAS**”).

El Oferente está controlado por The Blackstone Group L.P. (conjuntamente con sus sociedades filiales, “**Blackstone**” o el “**Grupo Blackstone**”). En el Capítulo I se describe detalladamente al Oferente.

El Oferente es titular de 18.073.095 acciones que representan un 16,56% del capital social de la Sociedad Afectada, que han sido inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta. Por lo tanto, la Oferta se dirige de manera efectiva a su restante capital social, representado por un total de 91.096.447 acciones de Hispania representativas de un 83,44% del mismo.

El 6 de abril de 2018 se publicó el anuncio previo de la Oferta (el “**Anuncio Previo**”) de conformidad con lo requerido por el artículo 16 del Real Decreto de OPAS. Por su parte, el 20 de abril de 2018 el Oferente presentó la solicitud de autorización de la Oferta, que se publicó el 23 de abril de 2018, en los términos previstos en el artículo 17 del Real Decreto de OPAS. Con fecha 11 de mayo de 2018, la solicitud de autorización de la Oferta fue admitida a trámite por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”).

Hispania se constituyó en enero de 2014 y desde el 14 de marzo de 2014 sus acciones están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao y están incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil (“**SIB**”). Hispania tiene como objeto principal la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en España.

Hispania es una sociedad gestionada externamente por Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. (“**Azora Gestión**” o la “**Gestora**”) en virtud del contrato de gestión (*Investment Management Agreement*) suscrito entre Hispania, la Gestora y Azora Capital, S.L. de fecha 21 de febrero de 2014 (y sus modificaciones posteriores) (el “**Contrato de Gestión**”).

De acuerdo con la información publicada por Hispania, la actual estrategia de puesta en valor (*value return proposal*) presentada por Azora Gestión para Hispania consiste en la venta de todos los activos que componen su cartera y en la consecuente distribución

entre sus accionistas tanto de los fondos netos provenientes de dichas ventas, como de cualesquiera otros fondos propios remanentes de Hispania, todo ello con anterioridad al 14 de marzo de 2020 (fecha coincidente con el sexto aniversario de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad). Alternativamente, se necesitaría la aprobación de la junta general si el consejo de Hispania propusiese el mantenimiento y gestión activa de toda o parte de la cartera de la Sociedad de manera permanente. A la fecha actual, el periodo de inversión (*Investment Period*) de Hispania (para la adquisición de nuevos activos), que se extendió hasta el 31 de diciembre de 2017 por acuerdo de la junta general de accionistas de 6 de abril de 2017, ha concluido. El periodo de desinversión que, tal y como se ha descrito anteriormente, debe concluirse en marzo de 2020, ha sido iniciado.

El Oferente considera la adquisición de Hispania como una oportunidad para incrementar la exposición de Blackstone al sector inmobiliario español y, en concreto, al sector hotelero que constituye una parte significativa del negocio de Hispania. El objetivo del Oferente es adquirir el control de la Sociedad Afectada e implementar iniciativas de gestión activa de activos (*active asset management*).

En consecuencia, es intención del Oferente no continuar con la actual estrategia de puesta en valor (*value return proposal*) de Hispania, tal y como se ha descrito anteriormente y, en particular, es su intención mantener la mayoría de los activos hoteleros en el medio plazo (de tres a siete años) a través de una compañía no cotizada, promoviendo la adopción de los correspondientes acuerdos por la junta general de accionistas.

La contraprestación ofrecida por el Oferente consiste en efectivo y asciende a 17,45 euros por cada acción de la Sociedad Afectada (el “**Precio de la Oferta**”).

El Precio de la Oferta se reducirá en una cantidad equivalente al importe bruto por acción que la Sociedad Afectada distribuya antes de la liquidación de la Oferta (incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la Oferta) por razón de los siguientes acuerdos de reparto adoptados por la junta general ordinaria de accionistas de Hispania celebrada el pasado 4 de abril de 2018: (i) distribución extraordinaria de prima de emisión por importe de hasta 60.000.000 de euros; (ii) distribución extraordinaria de prima de emisión por importe de hasta 32.000.000 euros, y (iii) distribución extraordinaria de prima de emisión por un importe bruto total de hasta 215.000.000 euros.

El Oferente considera que el Precio de la Oferta tiene la consideración de precio equitativo conforme al artículo 9 del Real Decreto de OPAS en la medida en que:

- (i) Es el precio más alto pagado o acordado por el Oferente, las sociedades del grupo al que pertenece o personas que pudieran actuar concertadamente con las anteriores en relación con la Oferta durante los doce meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo y desde entonces hasta la fecha de este Folleto.

- (ii) Constituye la totalidad del precio pagado o acordado por el Oferente, las sociedades del grupo al que pertenece o personas que pudieran actuar concertadamente con las anteriores en relación con la Oferta durante los doce meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo y desde entonces hasta la fecha de este Folleto, sin que exista ninguna compensación adicional al mismo ni se haya pactado ningún diferimiento en el pago.
- (iii) Está justificado mediante un informe de valoración de fecha 4 de junio de 2018 elaborado por Morgan Stanley & Co. International plc (“**Morgan Stanley**”), cuyas conclusiones se detallan en el epígrafe II.2.2.2 siguiente. Una copia del referido informe de valoración se adjunta a este Folleto como **Anexo X**.
- (iv) No concurren las circunstancias previstas en el artículo 9.4 del Real Decreto de OPAS que pudieran dar lugar a una modificación del precio equitativo y, por lo que se refiere a la circunstancia del apartado c) del referido artículo (modificación, en su caso, del precio equitativo cuando el mismo hubiera sido inferior al rango de cotización de los valores en el día de la adquisición determinante de dicho precio), el citado informe de valoración justifica el Precio de la Oferta.

La prima implícita en el Precio de la Oferta se describe con detalle en el epígrafe II.2.3 siguiente.

La efectividad de la Oferta está sujeta a las siguientes condiciones pendientes:

- (i) *Condición bajo el artículo 13.2.b) del Real Decreto de OPAS:* Que la Oferta sea aceptada respecto de acciones que, junto con las acciones titularidad del Oferente, representen al menos el 50% más una acción de la Sociedad Afectada, esto es, 36.511.677 acciones de la Sociedad Afectada representativas del 33,44% de su capital social, que junto con las 18.073.095 acciones (16,56% del capital) que ya son propiedad del Oferente, representan el 50% del capital social de la Sociedad Afectada más una acción.
- (ii) *Condiciones bajo el artículo 13.2.d) del Real Decreto de OPAS:*
 - (a) Que la Sociedad Afectada no haya acordado modificar, antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, sus estatutos sociales para sustituir o modificar sustancialmente el objeto social, ampliar o reducir el capital social, elevar los quórum de constitución o mayorías para la aprobación de acuerdos de la junta general de accionistas o del consejo de administración o establecer limitaciones al derecho de voto de los accionistas, siempre que como resultado de cualquiera de dichos acuerdos de modificación estatutaria no fuera posible al Oferente, tras la liquidación de la Oferta, aprobar en una junta general la reversión de dicha modificación con una mayoría del 50% más una acción del capital social.

- (b) Que la Sociedad Afectada no haya acordado, antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, una fusión, una escisión o una cesión global de activos y pasivos de la Sociedad Afectada o de su Grupo.
- (c) Que la Sociedad Afectada no haya incurrido (o aprobado incurrir), antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, en deuda financiera salvo que: (i) dicha deuda financiera sea incurrida con el fin de (x) refinanciar la disposición del tramo A (por un máximo de 470.000.000 de euros) de la financiación formalizada por la Sociedad Afectada el 26 de febrero de 2018 en virtud de un contrato de financiación suscrito en dicha fecha por importe máximo de 770.383.755 euros, por la Sociedad Afectada como acreditada, ciertas filiales de la Sociedad Afectada como garantes, y ciertas entidades bancarias como entidades financiadoras (el “**Contrato de Financiación**”) o para (y) financiar el plan para el mantenimiento, mejora o reposicionamiento (*capex*) de sus activos, tal y como ha sido anunciado por la Sociedad Afectada, o atender necesidades corporativas generales de la Sociedad Afectada y de su grupo (y ello siempre que el importe dispuesto total no supere la cantidad que resultaría disponible bajo los tramos B1 y B2 del Contrato de Financiación, es decir, 275.000.000 euros); y (ii) que dicha deuda financiera sea libremente prepagable sin comisiones ni costes de cancelación asociados (a excepción de los que, en su caso, pudieran corresponder a la liquidación de los instrumentos de cobertura contratados sobre la misma, con una duración que no exceda del periodo de desinversión actual, es decir, marzo de 2020).
- (d) Que la Sociedad Afectada no haya realizado (o acordado realizar), antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, la venta o gravamen (salvo las prendas autorizadas por la Junta General de Accionistas de 4 de abril de 2018 bajo el punto 6º del orden del día) de activos de la Sociedad Afectada por un valor de transacción (incluyendo costes e impuestos a cargo del vendedor) agregado (desde la fecha de publicación del Anuncio Previo, i.e., el 6 de abril de 2018) superior al 5% del valor neto de los activos (EPRA NAV) de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 (es decir, superior en agregado al 5% de 1.735.490.000 euros).

Si conforme a lo establecido en los artículos 136 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto de OPAS, como resultado de la Oferta: (i) el Oferente es titular de acciones representativas de, al menos, el 90% del capital de la Sociedad Afectada con derecho de voto; y (ii) la Oferta es aceptada por accionistas que sean titulares de, al menos, el 90% de los derechos de voto a los que se dirige la Oferta, el Oferente exigirá a los restantes accionistas de la Sociedad Afectada la venta forzosa de sus acciones, en los términos que se detallan en el epígrafe III.2 siguiente.

Si no se dan los requisitos para la aplicación de la venta forzosa, tras la liquidación de la Oferta es intención del Oferente promover la exclusión de cotización de la Sociedad de conformidad con lo establecido en el artículo 11(d) del Real Decreto de OPAS.

La exclusión de cotización de la Sociedad Afectada determinará la pérdida de la condición de SOCIMI.

CAPÍTULO I

1. PERSONAS RESPONSABLES DEL FOLLETO

Don Paul-Alexandre Rischard, mayor de edad, de nacionalidad luxemburguesa, con pasaporte número JC9V5Y2L y doña Diana Hoffmann, mayor de edad, de nacionalidad alemana, con pasaporte número C4VM7JW8F, actuando en su condición de administradores de BRE/Management 9 S.A., administrador único del Oferente (el “**Administrador Único**”), haciendo uso de las facultades expresamente conferidas a su favor por el Oferente de conformidad con lo que resulta del poder de fecha 12 de abril de 2018, asumen la responsabilidad por el contenido del Folleto en representación del Oferente.

Don Paul-Alexandre Rischard y doña Diana Hoffmann, en su condición de administradores del Administrador Único, declaran que los datos e informaciones contenidos en el Folleto son verídicos, que no se incluyen datos e informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar expresamente que la incorporación del Folleto y de la documentación que lo acompaña a los Registros Oficiales de la CNMV constituye un reconocimiento de que dichos documentos contienen toda la información requerida por las normas que regulan su contenido, y que en ningún caso hará responsable a la CNMV por la eventual falta de veracidad de la información en ellos contenida.

2. ACUERDOS, ÁMBITO Y LEGISLACIÓN APLICABLES

2.1 Acuerdos del Oferente para la formulación de la Oferta

El 4 de abril de 2018 el Administrador Único, mediante acuerdo unánime de sus administradores, decidió proceder a la formulación de la Oferta, estableciendo sus principales términos y condiciones, que se hicieron públicos a través del Anuncio Previo que fue publicado el 6 de abril de 2018 mediante el correspondiente hecho relevante (núm. de registro 263772), de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS.

El Administrador Único acordó asimismo, en la citada reunión de sus administradores, facultar a las personas responsables del Folleto (véase epígrafe I.1 anterior) para llevar a cabo cuantas actuaciones fueran necesarias o convenientes en relación con la Oferta, incluyendo la firma y presentación del Folleto.

Se adjunta como **Anexo I** copia apostillada de los acuerdos sociales relativos a la formulación de la Oferta adoptados por el Administrador Único del Oferente el 4 de abril de 2018, junto con su traducción jurada.

Conforme a los estatutos del Oferente y a la legislación que le es aplicable, no se precisa que ningún otro órgano del Oferente adopte ninguna decisión o acuerdo adicional en relación con la formulación de la Oferta, motivo por el cual el Oferente no ha adoptado acuerdos o decisiones adicionales al respecto.

La Oferta fue igualmente aprobada por el administrador único de Alzette Holdco S.à. r.l. (sociedad titular del 100% del capital social y los derechos de voto del Oferente) mediante acuerdo unánime de sus administradores en la misma fecha de 4 de abril de 2018. Se adjunta como **Anexo II** copia apostillada de los referidos acuerdos sociales, junto con su traducción jurada.

La formulación de la Oferta no requiere de la adopción de acuerdo alguno por ninguna otra entidad del Grupo Blackstone.

2.2 Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente

La Oferta es una oferta voluntaria. Se formula por el Oferente y se dirige a todos los titulares de acciones de la Sociedad Afectada distintos del Oferente, en los términos y condiciones previstos en este Folleto y en su documentación complementaria, y se realiza conforme a la Ley del Mercado de Valores, al Real Decreto de OPAS y demás legislación aplicable.

Todas las acciones de la Sociedad Afectada se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y se integran en el SIB. Las acciones de la Sociedad Afectada no se encuentran admitidas a negociación en ningún otro mercado, ya se trate de mercados regulados, sistemas multilaterales de negociación o de cualquier otro tipo de mercado secundario de negociación de valores de un Estado miembro de la Unión Europea o de estados terceros.

En consecuencia y habida cuenta de que la Sociedad Afectada es una sociedad domiciliada en España y sus acciones se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas, la autoridad competente para aprobar este Folleto y autorizar la Oferta es la CNMV.

La Oferta es irrevocable y su modificación, desistimiento o cese de efectos sólo tendrá lugar en los casos y forma previstos en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto de OPAS.

2.3 Mercados en los que se formula la Oferta

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, único mercado en el que cotizan las acciones de la Sociedad Afectada, y se dirige a todos los accionistas de la Sociedad Afectada, con independencia de su nacionalidad o lugar de residencia. En relación con los accionistas de la Sociedad Afectada que residan fuera de España, véase el epígrafe V.4.

2.4 Legislación nacional que rige los contratos entre el Oferente y los titulares de acciones de la Sociedad Afectada como consecuencia de la Oferta

Los contratos celebrados como consecuencia de la Oferta entre el Oferente y los titulares de las acciones de la Sociedad Afectada que acepten la Oferta se regirán por la legislación española. Asimismo, los órganos jurisdiccionales competentes para conocer de cualquier cuestión relacionada con tales contratos serán los juzgados y tribunales españoles competentes de conformidad con la normativa española aplicable en materia de enjuiciamiento civil.

3. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA

3.1 Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección

La Sociedad Afectada, cuya denominación social es Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima española con domicilio en Madrid (28001), calle Serrano, 30, 2º izquierda, con número de identificación fiscal (NIF) A-86919271 y código LEI 95980020140006035226. La Sociedad Afectada fue constituida por tiempo indefinido y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.898, folio 205, hoja M-574.126.

El ejercicio social de la Sociedad Afectada coincide con el año natural, esto es, se inicia el 1 de enero y concluye el 31 de diciembre de cada año.

Los estatutos sociales de la Sociedad Afectada, así como cualquier información societaria adicional relativa a la misma, pueden ser consultados en su página web (<http://www.hispania.es>).

Conforme al artículo 2 de sus estatutos sociales, el objeto social de la Sociedad Afectada es el siguiente:

“Artículo 2º. Objeto social

1. Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; y

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de instrumentos de deuda en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada, con o sin garantía hipotecaria, de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuera procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos”.

3.2 Composición del capital social de la Sociedad Afectada. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones

El capital social de la Sociedad Afectada asciende a 109.169.542 euros, dividido en 109.169.542 acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) y sus entidades participantes. De conformidad con los estatutos de la Sociedad Afectada, cada acción da derecho a un voto en la junta general de accionistas.

Según la información pública disponible, la Sociedad Afectada no tiene emitidos derechos de suscripción preferente, obligaciones convertibles o canjeables en acciones de la Sociedad Afectada, *warrants* o cualesquiera otros valores convertibles o canjeables, que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones de la Sociedad Afectada. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales.

Las acciones de la Sociedad Afectada están admitidas a negociación desde el 14 de marzo de 2014, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, e integradas en el SIB.

3.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada

3.3.1 Estructura del consejo de administración de la Sociedad Afectada

De conformidad con los artículos 33 y 35 de los estatutos de la Sociedad Afectada, su administración corresponde a un consejo de administración compuesto por un mínimo de 5 y un máximo de 15 miembros.

Toda la información sobre la composición, organización y funciones del consejo de administración de la Sociedad Afectada y de sus comisiones se incluye en los estatutos sociales, el reglamento del consejo de administración, el reglamento interno de conducta y sus informes anuales de gobierno corporativo, los cuales pueden ser consultados en su página web corporativa (<http://www.hispania.es>).

La composición del consejo de administración de la Sociedad Afectada es la siguiente, según información pública disponible a la fecha del presente Folleto:

| Nombre | Cargo | Carácter | Número de acciones | Porcentaje (%) sobre el capital |
|---|----------------|---------------|--------------------|---------------------------------|
| Rafael Miranda Robredo | Presidente | Independiente | 21.858 | 0,020 |
| José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo | Vicepresidente | Independiente | 0 | 0,000 |
| Joaquín Ayuso García | Consejero | Independiente | 13.125 | 0,012 |
| Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño ⁽¹⁾ | Consejero | Otro externo | 166.287 | 0,152 |
| Luis Alberto Mañas Antón | Consejero | Independiente | 13.125 | 0,012 |
| María Concepción Osácar Garaicoechea ⁽¹⁾ | Consejera | Otro externo | 166.287 | 0,152 |
| Total | | | 380.682 | 0,348 |

⁽¹⁾ Designados en virtud del derecho de Azora Gestión de proponer dos candidatos para su nombramiento como consejeros de Hispania en virtud del Contrato de Gestión, tal y como se detalla a continuación.

El Secretario no consejero del consejo de administración de la Sociedad Afectada es D. Joaquín Hervada Yáñez.

Por otro lado, según la información pública disponible a la fecha del presente Folleto, la composición de cada uno de las comisiones del consejo de administración de la Sociedad Afectada es la que se detalla a continuación:

Comisión Ejecutiva

| Nombre | Cargo | Carácter |
|---|------------|---------------|
| Rafael Miranda Robredo | Presidente | Independiente |
| Joaquín Ayuso García | Vocal | Independiente |
| Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño ⁽¹⁾ | Vocal | Otro externo |

⁽¹⁾ Designado en virtud del derecho de Azora Gestión a designar a uno de los consejeros de Azora Gestión como miembro de la Comisión Ejecutiva en virtud del Contrato de Gestión, tal y como se detalla a continuación.

Comisión de Auditoría

| Nombre | Cargo | Carácter |
|-----------------------------------|------------|---------------|
| Luis Alberto Mañas Antón | Presidente | Independiente |
| Joaquín Ayuso García | Vocal | Independiente |
| José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo | Vocal | Independiente |

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

| Nombre | Cargo | Carácter |
|--------------------------------------|------------|----------------|
| José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo | Presidente | Independiente |
| Rafael Miranda Robredo | Vocal | Independiente |
| María Concepción Osácar Garaicoechea | Vocal | Otros externos |

3.3.2 Gestión de la Sociedad Afectada

Hispania es una sociedad gestionada externamente por Azora Gestión en virtud del contrato de gestión de activos (*Investment Management Agreement*) suscrito entre Hispania, la Gestora y Azora Capital, S.L. el 21 de febrero de 2014 (y sus modificaciones posteriores) (el “**Contrato de Gestión**”).

De conformidad con la información pública accesible en la fecha de este Folleto, las principales características del Contrato de Gestión son las siguientes:

| Contrato de Gestión | |
|-----------------------------|---|
| Partes | Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U., como gestor, Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI S.A., como sociedad gestionada, y Azora Capital, S.L. |
| Fecha | 21 de febrero de 2014 (tal y como ha sido novado el 29 de diciembre de 2014; el 29 de junio de 2015 y el 8 de junio de 2016). |
| Plazo | Desde la fecha de firma hasta el 14 de marzo de 2020. |
| Período de inversión | Finalizado el 31 de diciembre de 2017. |

| Contrato de Gestión | |
|--|--|
| Período de desinversión | Desde el final del periodo de inversión hasta el 14 de marzo de 2020. |
| Exclusividad | No aplicable (dado que el periodo de desinversión ya ha comenzado). |
| Ámbito de los servicios¹ | Los servicios proporcionados por la Gestora de conformidad con lo establecido en el Contrato de Gestión son, entre otros: (i) la adquisición o disposición de activos inmobiliarios en nombre de Hispania, incluyendo la suscripción de la financiación necesaria para tales adquisiciones; (ii) la gestión de los activos de Hispania en representación de la propia Hispania; (iii) prestar o proporcionar y supervisar la prestación de diversos servicios de contabilidad, administrativos, de registro, de información, conservación de información, relación con inversores y otros servicios a Hispania; y (iv) actuar en representación de Hispania en la prestación de los servicios relacionados anteriormente. |
| Ámbito de inversión | Hoteles, oficinas y activos residenciales en alquiler. |
| Gestión de la Sociedad Afectada | Azora Gestión tiene derecho a proponer dos candidatos para su nombramiento como miembros del consejo de administración de la Sociedad Afectada y exigir a la Sociedad Afectada el nombramiento de dichos candidatos, siempre sujeto a (i) el cumplimiento con los estatutos de la Sociedad Afectada y la legislación societaria española, (ii) la idoneidad de dichos candidatos, y (iii) su previa recomendación por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Adicionalmente, Azora Gestión tiene derecho también a designar a uno de los consejeros de Azora Gestión como miembro de la Comisión Ejecutiva. |
| Comisión de base | <i>Comisión de base</i> La comisión de base (<i>base fee</i>) será pagadera a la Gestora de forma trimestral por trimestres vencidos. La comisión de base con respecto a cada trimestre se calculará como un 1,25% anual (0,3125% trimestral) del último EPRA NAV publicado. En relación con la comisión de base, en junio de 2016 la Gestora, de manera unilateral, renunció a una parte de la misma a la que tendría derecho en las siguientes circunstancias: (i) cuando el último EPRA NAV de Hispania publicado exceda €1,200,000,000, la comisión de base pagadera a Azora Gestión por cualquier exceso será calculada con base a un 1% por año (0,25% trimestral); y (ii) cuando, en el último día hábil del trimestre correspondiente, menos de un 50% de los fondos netos ofertados (<i>net offering proceeds</i>) hayan sido comprometidos, la comisión de base pagadera a Azora Gestión por los fondos netos ofertados deberá ser calculada con base en un 0,625% anual (0,15625% trimestral). Si, en relación con cualquier co-inversión, la Gestora recibe cualquier |

¹ Los servicios relacionados con los activos residenciales están subcontratados con Azzam Vivienda a través de dos acuerdos de subcontratación (que establecen la relación contractual entre las partes) con fecha 18 marzo de 2015 y 10 de febrero de 2017. Hispania abona a Azzam Vivienda las comisiones derivadas de dichos acuerdos de subcontratación.

| Contrato de Gestión | |
|--------------------------------|--|
| | <p>comisión de base, comisión de gestión u otra similar por gestión de activos o de carteras o cualquier comisión de rendimiento distinta de la comisión de base, la Gestora acuerda conceder a Hispania un derecho de crédito igual a la participación proporcional de Hispania (basada en la participación de Hispania) en la co-inversión correspondiente y, en consecuencia, Hispania tendrá derecho a compensar cualquier cantidad igual a dicho derecho de crédito con las comisiones de base pagaderas bajo el Contrato de Gestión. En este sentido, para evitar dudas, se establece que Hispania en ningún caso asumirá el pago de comisiones duplicadas resultantes de la co-inversión llevada a cabo por la Gestora.</p> |
| Comisión de rendimiento | <p><i>Comisión de rendimiento</i></p> <p>La estructura de la comisión de rendimiento acordada está ligada a distribuciones de efectivo abonadas a los accionistas de Hispania.</p> <p>La Gestora tendrá derecho a percibir una comisión de rendimiento una vez que todos los fondos brutos obtenidos por Hispania hayan sido devueltos a sus accionistas, actualizados por una tasa interna de retorno anual del 10%. Una vez que el índice mínimo se haya sobrepasado, la Gestora tendrá derecho a recibir un 50% de cualquier rendimiento adicional hasta que la comisión por incentivo acumulada alcance el 20% del retorno total, debiendo distribuir un 20% del retorno total a la Gestora y un 80% a los accionistas de Hispania.</p> |
| Otras comisiones | <p><i>Comisión de terminación</i></p> <p>En caso de que la Gestora resuelva el Contrato de Gestión antes de que finalice su período de vigencia, por causa justificada o de manera automática debido a un incumplimiento por parte de Hispania de una disposición material del Contrato de Gestión, la Gestora tendrá derecho a percibir (i) el importe no abonado de la comisión de base que correspondería si el Contrato de Gestión hubiera permanecido vigente hasta al final de su periodo de vigencia y (ii) la comisión de rendimiento que tendría derecho a percibir si todos los activos de Hispania se vendieran y todos los fondos procedentes de la venta fueran efectivamente distribuidos entre los accionistas de Hispania (netos de la parte que correspondiera a la Gestora). El importe no abonado de la comisión de base que surgiría en un supuesto de resolución anticipada será calculado por la Gestora, mientras que la comisión de rendimiento por resolución que surgiría en tal caso será calculada por un experto independiente.</p> <p>Si Hispania resolviese anticipadamente el Contrato de Gestión como consecuencia de que don Fernando Gumuzio o doña Concepción Osácar (o cualquier otra persona que les sustituya por acuerdo del consejo de administración) dejaran de estar involucrados de manera significativa en la prestación de servicios debido a incapacidad o muerte o como resultado de un cambio de control en la Gestora, esta tendrá derecho a percibir una comisión de rendimiento por resolución, en caso de haberlo.</p> |
| Terminación | <p>Hispania, mediante acuerdo de sus accionistas, podrá resolver anticipadamente el Contrato de Gestión:</p> <p>(i) si don Fernando Gumuzio y doña Concepción Osácar (o cualquier otra persona que los reemplace por acuerdo del consejo de administración) dejan de estar significativamente involucrados en la prestación de los servicios bajo el Contrato de Gestión, salvo que el</p> |

| Contrato de Gestión | |
|----------------------------|--|
| | <p>consejo de administración de Hispania apruebe su sustitución durante los seis meses siguientes a que hubiese cesado su involucración significativa; y</p> <p>(ii) dentro del mes siguiente a la fecha efectiva en la que don Fernando Gumuzio y doña Concepción Osácar y sus familias dejen de ser titulares individual o conjuntamente, de forma directa o indirecta, de una participación de al menos un 50,01% de las acciones de la Gestora².</p> <p>La Gestora tiene derecho a resolver anticipadamente el Contrato de Gestión en caso de que:</p> <p>(i) los consejeros designados por la Gestora sean cesados del consejo de administración de Hispania, salvo que la Gestora haya solicitado dicho cese;</p> <p>(ii) se produzca una oferta de nuevas acciones ordinarias de Hispania (por medio de un aumento de capital o de otra forma) o en el caso de que Hispania o su grupo adquieran activos, en cada caso, sin la aprobación de los consejeros designados por la Gestora; y</p> <p>(iii) un accionista o accionistas actuando en concierto deban formular una oferta pública de acciones obligatoria de acuerdo con la legislación española aplicable a Hispania.</p> <p>El Contrato de Gestión quedará automáticamente resuelto en los siguientes supuestos:</p> <p>(i) en la fecha en la que Hispania enajene todos sus activos;</p> <p>(ii) que ocurra cualquier modificación de la ley a la que las partes están sujetas y que conlleve la ilegalidad de la prestación de servicios o del negocio de Hispania tal y como se establece en los términos y condiciones del Contrato de Gestión, salvo que el impacto de dicho cambio de ley sea compensado por Hispania y que la Gestora acuerde cualquier medida que sea necesaria dentro de los 30 días siguientes a que dicho cambio de ley devenga efectivo;</p> <p>(iii) en la fecha en la que la Gestora incumpla o cese de tener todas las autorizaciones regulatorias, licencias y/o autorizaciones necesarias, salvo en el caso de que la Gestora haya delegado sus tareas a una filial que si tenga dichas autorizaciones, licencias y/o autorizaciones;</p> <p>(iv) en cualquier otra fecha que sea acordada por escrito entre las partes (en el caso de Hispania, la fecha siguiente a una votación por parte de los accionistas).</p> <p>Tanto Hispania como la Gestora podrán resolver anticipadamente el Contrato de Gestión en cualquier momento si la otra parte:</p> <p>(i) impaga o se encuentra en una situación en la que no le es posible pagar sus deudas a su vencimiento;</p> <p>(ii) se encuentra en un incumplimiento sustancial de sus obligaciones significativas bajo el Contrato de Gestión, cuyo incumplimiento es</p> |

² El 4 de abril de 2018, la junta general de Hispania, de acuerdo con el punto séptimo de su orden del día, acordó renunciar a su derecho a vencer anticipadamente el Contrato de Gestión como consecuencia de un cambio de control subsiguiente a la prevista oferta pública de Azora Altus.

| Contrato de Gestión | |
|----------------------------|--|
| | <p>debido bien (a) a la imposibilidad de subsanar el incumplimiento o (b) a no haberlo subsanado conforme al criterio razonable de la parte no incumplidora dentro del plazo de un mes desde que dicha parte notificara por escrito a la parte incumplidora especificando el incumplimiento;</p> <p>(iii) se nombra a un administrador concursal o a una autoridad similar o un liquidador, o cualquier persona toma el control sobre la totalidad o una parte significativa del negocio o de sus activos; o</p> <p>(iv) Se aprueba un acuerdo de liquidación (salvo en el marco de un plan de reestructuración (<i>bona fide scheme for solvent amalgamation or reorganization</i>)).</p> |

3.3.3 Estructura del consejo de administración, gestores y supervisión de Azora Gestión como gestor de la Sociedad Afectada (consejo de administración y equipo gestor)

De acuerdo con la información pública disponible en la página web de la CNMV y en el folleto de oferta pública de suscripción de acciones de Azora Altus, S.A. (“Azora Altus”) de fecha 24 de abril de 2018 (el “Folleto de Azora Altus”)³, Azora Gestión es una sociedad gestora inscrita en la CNMV con el número 236 el 9 de marzo de 2012, íntegramente participada por Azora Capital, S.A. (“Azora Capital”). A su vez, Azora Capital está controlado por Azora Altus, que es la sociedad matriz de un grupo de sociedades que operan en el mercado inmobiliario (el “Grupo Azora”).

En cuanto a la administración de Azora Gestión, de acuerdo con la información pública disponible, está administrada por un consejo de administración compuesto por los siguientes tres miembros:

| Nombre | Representante | Cargo |
|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Baztán Consultores, S.L. | María Concepción Osácar Garaicoechea | Presidenta |
| Hermanos Bécquer 10, S.L. | Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño | Vicepresidente |
| Javier Picón García De Leaniz | N/A | Director general y consejero |

³ Mediante hecho relevante de fecha 9 de mayo de 2018, Azora Altus comunicó su decisión de desistir de la oferta de suscripción de acciones de nueva emisión y, en consecuencia, posponer su proceso de admisión a negociación en las Bolsas de Valores españolas.

En cuanto a la gestión de Azora Gestión, de acuerdo con la información pública disponible en las páginas web de Azora Gestión y de la Sociedad Afectada, el equipo gestor encargado de la Sociedad Afectada es el siguiente:

| Nombre | Cargo |
|--------------------------------------|---|
| María Concepción Osácar Garaicoechea | Socia fundadora del Grupo Azora Consejera de Azora Capital Presidenta de Azora |
| Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño | Socio fundador del Grupo Azora Consejero de Azora Capital y sus filiales |
| Juan del Rivero | Presidente de Azora Capital Miembro del consejo de administración de Azora Capital |
| Cristina García-Peri | Directora general de Hispania |
| Javier Picón | Director del segmento de Gestión de Hoteles |
| Jean Marc Parnier | Director del segmento de oficinas de Grupo Azora |
| Javier Rodríguez-Heredia | Director de del segmento de Oficinas y Residencial del Grupo Azora |
| Javier Arús | Director del segmento de hoteles del Grupo Azora |
| Mónica Garay | Responsable de residencias de estudiantes del Grupo Azora |
| Antonio López | Director financiero |
| Isabel Troya | Directora de Relaciones con Inversores y Comunicación |

3.4 Estructura accionarial y de control de la Sociedad Afectada

La Sociedad Afectada fue constituida el 23 de enero de 2014, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, como una sociedad anónima con la denominación social de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. Hispania tiene el carácter de SOCIMI desde mayo de 2016, tras la aprobación por parte de sus accionistas de la fusión entre Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y su filial íntegramente participada, Hispania Real SOCIMI, S.A.

La estructura accionarial de la Sociedad Afectada es la siguiente, según la información pública disponible a 31 de mayo de 2018:

| Nombre o denominación social del accionista | Número de acciones | Porcentaje (%) sobre el capital |
|---|--------------------|---------------------------------|
| Stephen Allen Schwarzman (Blackstone Group Management LLC) ⁽¹⁾ | 18.073.095 | 16,555 |
| Canepa Management Ltd ⁽²⁾ | 6.542.530 | 5,993 |
| FMR LLC ⁽³⁾ | 5.328.684 | 4,881 |
| Axa Investments Management Group | 4.524.477 | 4,144 |
| Bank of Montreal ⁽⁴⁾ | 4.472.537 | 4,097 |
| Blackrock Inc. | 4.471.936 | 4,096 |
| BW Gestao de Investimentos Ltda. ⁽⁵⁾ | 3.979.229 | 3,645 |
| Standard Life Aberdeen PLC ⁽⁶⁾ | 1.582.984 | 1,450 |
| Azora Altus ⁽⁷⁾ | 1.170.347 | 1,070 |
| Autocartera | 198.006 | 0,181 |
| Otros accionistas | 58.825.717 | 53,888 |
| Total Acciones | 109.169.542 | 100,000 |

(1) Participación indirecta a través del Oferente.

(2) Participación indirecta a través de Tamerlane S.à r.l.

(3) Participación indirecta a través de Fidelity Investment Trust.

(4) Participación indirecta a través de Thames River Capital, LLP.

(5) Participación indirecta a través de Novo Viseu Fundo de Investimento Multimercado.

(6) Participación indirecta a través de Standard Life Investment Limited (1.080.796 acciones ordinarias) y a través de Standard Asset Management Inc (502.188 acciones ordinarias).

(7) De acuerdo con la información pública disponible en el Folleto de Azora Altus, Azora Altus (sociedad participada al 50% cada uno por doña María Concepción Osácar Garaicoechea y don Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño) tiene una participación minoritaria directa en la Sociedad Afectada de 166.287 acciones ordinarias y una participación indirecta de 1.004.060 acciones ordinarias a través de Azora Capital (938.435 acciones ordinarias) y a través de Azora Gestión (65.625 acciones ordinarias), equivalentes en su conjunto al 1,07% de los derechos de voto de la Sociedad Afectada. La participación de Azora Altus en la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017 era de un 0,99%, 1,07% y 1,07%, respectivamente.

Además, de acuerdo con el registro de participaciones significativas de la CNMV a 31 de mayo de 2018, los siguientes inversores son titulares de instrumentos financieros significativos sobre acciones de la Sociedad Afectada: (i) Blackrock Inc. es titular de préstamos de valores sobre 18.984 acciones de la Sociedad Afectada (0,017% de su capital) y contratos por diferencias sobre 25.496 acciones de la misma (0,023%, de su capital); (ii) Sand Grove Opportunities Capital Management LLP, a través de Sand Grove Opportunities Master Fund LTD, es titular de contratos por diferencias sobre 1.225.000 acciones de la Sociedad Afectada (1,122% de su capital); y (iii) Kite Lake Capital Management (UK) LLP es titular de contratos por diferencias sobre 1.705.000 acciones de la Sociedad Afectada (1,562% de su capital).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 4 del Real Decreto de OPAS, no existe ninguna persona física o jurídica que ejerza o esté en posición de ejercer el control sobre la Sociedad Afectada. Tampoco se ha publicado ningún pacto parasocial relativo a la Sociedad Afectada.

3.5 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Cada acción de la Sociedad Afectada da derecho a un voto. Los estatutos de la Sociedad Afectada no contemplan limitaciones al derecho de voto de los accionistas. Conforme a lo dispuesto en el artículo 24.1 de los estatutos sociales de Hispania, para poder asistir a la junta general de accionistas es necesario acreditar la titularidad de un número mínimo de 1.000 acciones.

Salvo por las restricciones legales relativas a incompatibilidades o prohibiciones de los administradores, los estatutos de la Sociedad Afectada no establecen restricciones de acceso al consejo de administración ni a sus comisiones.

3.6 Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas

La Sociedad Afectada no ha adoptado ningún acuerdo relativo a la adopción de medidas de neutralización y de compensación a que refieren el artículo 135 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 29 del Real Decreto de OPAS, habida cuenta de que no se contemplan en los estatutos de la Sociedad Afectada restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones o al ejercicio de los derechos de voto, ni existen pactos parasociales que incorporen restricciones de esta naturaleza.

4. INFORMACIÓN SOBRE EL OFERENTE Y SU GRUPO

4.1 En relación con el Oferente

4.1.1 Personalidad jurídica, denominación social y comercial, domicilio social, fecha de constitución, período de actividad y objeto social

El Oferente es Alzette Investment S.à r.l., sociedad luxemburguesa con domicilio social en 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo y número de identificación fiscal luxemburgués 2018 2407 160 y número de identificación fiscal español N0186390A. El Oferente fue constituido el 2 de febrero de 2018 por tiempo indefinido y figura inscrito en el Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo (*Trade and Companies' Register*) bajo el número B-221.919.

Conforme al artículo 2 de sus estatutos sociales, el Oferente tiene por objeto social el siguiente:

“Artículo 2. Objeto

El objeto de la Sociedad es la titularidad de participaciones, en cualquiera de sus formas, de sociedades, personas jurídicas y toda clase de entidades, así como

cualquier otro tipo de inversiones, luxemburguesas y extranjeras; la adquisición, mediante su compra, suscripción u otros medios, así como la transmisión mediante su venta, canje u otros medios, de toda clase de valores, y la administración, el control y el fomento de su cartera de valores.

La Sociedad también puede llevar a cabo todas las operaciones relacionadas, directa o indirectamente, con la adquisición de bienes inmuebles, de propiedades y de derechos inmobiliarios en Luxemburgo y en el extranjero, así como participar en toda clase de entidades o empresas inmobiliarias, y la administración, la gestión, el control y el desarrollo de esas participaciones y bienes.

La Sociedad puede asimismo constituir garantías (incluso las denominadas "up-stream" y "side-stream"), otorgar fianzas, conceder préstamos e, incluso prestar asistencia a las sociedades de las que tenga participación directa o indirecta, o que formen parte del mismo grupo de empresas que la Sociedad.

La Sociedad también puede obtener préstamos, incluso con descuento, originar préstamos y prestar toda clase de fondos, anticipar dinero o crédito en cualesquiera condiciones, incluso, sin limitaciones, los resultantes de empréstitos de la Sociedad o de la emisión de toda clase de títulos de capital o deuda a favor de cualquier persona física o jurídica que considere oportuno en relación con cualquier clase de empresa o entidad inmobiliaria. La Sociedad puede formalizar contratos de cambio (swaps), contratos a plazo (futuros, forwards), operaciones con derivados, contratos de opción, de recompra, de préstamo de títulos y otras operaciones similares y, sin perjuicio de la generalidad de lo anterior, utilizar toda clase de técnicas e instrumentos en relación con sus actividades inmobiliarias. La Sociedad puede asimismo constituir garantías, contratos de exoneración de responsabilidad, fianzas y toda clase de contratos equivalentes otorgados en el contexto de esas actividades inmobiliarias. La Sociedad puede asumir todas las funciones necesarias para cada una de las citadas actividades de préstamo, incluso, sin limitaciones, la función de coordinador (arranger), gestor principal (lead manager), agente de financiación (facility agent), agente de garantías (security agent) o agente de documentación. La Sociedad no llevará a cabo tales actividades de préstamo inmobiliario o de adquisición de préstamos inmobiliarios de ninguna manera que obligue a someterse a la regulación que establece la ley de Luxemburgo de 5 de abril de 1993, del sector financiero, y sus posteriores modificaciones, o cualquier otra ley o reglamento futuro que la modifique o sustituya.

La Sociedad puede efectuar toda clase de operaciones comerciales, técnicas y financieras, u otras, relacionadas directa o indirectamente, en todos los ámbitos, a fin de facilitar la realización de su objeto social.

En especial, la Sociedad prestará a las sociedades de su callera los servicios necesarios para su administración, control y desarrollo. A tal efecto, la Sociedad puede solicitar y contratar la asistencia de otros asesores.”

Como **Anexo III** se adjunta una copia legalizada y apostillada de los estatutos sociales del Oferente y un certificado, legalizado y apostillado, emitido por el referido Registro de Luxemburgo, así como la traducción jurada de ambos.

El Oferente es un vehículo de propósito especial constituido originariamente para la adquisición de las acciones de la Sociedad Afectada (de conformidad con lo descrito en este Folleto) y para la ejecución de la Oferta y, por lo tanto, no ha desarrollado ninguna actividad hasta la fecha, a excepción de (i) la compraventa de las acciones de la Sociedad Afectada adquiridas por el Oferente, de acuerdo con lo descrito en este Folleto; (ii) la adopción de las decisiones necesarias para la compra de tales acciones, la formulación de la Oferta y la obtención de la garantía bancaria a los efectos de la Oferta y, en general, la realización de las actuaciones precisas a los fines de dichas actividades (incluyendo su financiación); (iii) la formulación y suscripción de la documentación relacionada con la financiación de la Oferta, según se indica en el epígrafe I.8 subsiguiente; así como (iv) cualesquiera otras actividades y actuaciones relacionadas con la Oferta.

4.1.2 Composición del capital social y mercados en los que cotizan sus acciones

El capital social del Oferente asciende a 12.000 euros, dividido en 12.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas de una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. El Oferente no tiene emitidos valores que den derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Todas las acciones del Oferente otorgan a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. Cada acción da derecho a un voto.

Las acciones del Oferente no se encuentran admitidas a negociación en ningún mercado de valores.

4.1.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control del Oferente

La administración del Oferente corresponde a un administrador único, que es la sociedad BRE/Manager 9 S.A., una *société anonyme* constituida y existente bajo las leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 35, Avenue Monterey, L-2163 Luxemburgo, inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo (*Trade and Companies' Register*) bajo el número B-210.625, cuyos administradores son:

- Doña Solveig Diana Hoffmann
- Doña Anissa Mediane
- Don Jean-François Bossy
- Don Pierre-Yves Lefebvre
- Don Paul-Alexandre Rischard
- Don Paul Quinlan

4.1.4 Estructura accionarial y de control del Oferente

El socio único del Oferente es Alzette Holdco S.à r.l. (el “**Socio Único**”). Se adjunta como **Anexo IV** copia legalizada y apostillada de los estatutos del Socio Único, así como un certificado, igualmente legalizado y apostillado, emitido por el Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo (*Trade and Companies' Register*), así como sendas traducciones juradas.

El Socio Único está íntegramente participado por BRE/Europe 9NQ S.à r.l., una sociedad luxemburguesa con domicilio social en 2-4, rue Eugène Ruppert L-2453, Luxemburgo, con número de identificación fiscal 2016 2459 970 e inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades (*Trade and Companies' Register*) de Luxemburgo bajo el número B 210.795.

BRE/Europe 9NQ S.à r.l. está, a su vez, íntegramente participada directamente por BREP Investment 9NQ L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en c/o Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited 190 Elgin Avenue George Town, Grand Cayman KY1-9005, Islas Caimán, con número de identificación fiscal 98-1343892 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número 87806.

BREP Investment 9NQ L.P. está, a su vez, participada directamente por:

- (i) Su *general partner*, BREP Investment 9NQ GP, Ltd., una sociedad limitada exenta (*exempted limited company*) de las Islas Caimán, con domicilio social en c/o Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited 190 Elgin Avenue George Town, Grand Cayman KY1-9005 Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1378454 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número 317063; BREP Investment 9NQ GP, Ltd. está íntegramente participada por los Fondos Blackstone (tal y como se definen a continuación).
- (ii) Y por sus *limited partners*, que son determinados fondos de capital riesgo asesorados por filiales de Blackstone como se indica a continuación (los “**Fondos Blackstone**”):
 - (a) Los “**Fondos BREP (Offshore) VIII-NQ**”, que tienen una participación (de forma directa e indirecta, a través de BREP Investment 9NQ GP, Ltd.) de un 20% en BREP Investment 9NQ L.P. y que están compuestos por las siguientes sociedades:
 - Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VIII-NQ L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate

Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1238556 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-81634.

- Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VIII.TE.1-NQ L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1238608 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-81612.
- Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VIII.TE.2-NQ L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1238587 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-81613.
- Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VIII.F-NQ L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1238599 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-81607.
- Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) VIII-NQ-ESC L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 47-3888040 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-81604.
- BREP VIII SBS Holdings L.L.C. una sociedad de responsabilidad limitada (*limited liability company*) de

Delaware, con domicilio social en c/o Intertrust Corporate Services Delaware Ltd. Bellevue Park Corporate Center, 200 Bellevue Parkway, Suite 210 Wilmington, DE 19809 Estados Unidos de América, con número de identificación fiscal 81-1647764 e inscrita en el Registro de Sociedades de Delaware (*Delaware's Companies Registry*) bajo el número 5966247.

- Blackstone Family Real Estate Partnership (Offshore) VIII-SMD L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1241066 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-81620.
- (b) Los “**Fondos BREP Europe V-NQ**”, que tienen una participación (de forma directa e indirecta, a través de BREP Investment 9NQ GP, Ltd.) de un 80% en BREP Investment 9NQ L.P. y que están compuestos por las siguientes sociedades:
- Blackstone Real Estate Partners Europe V-NQ L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1294553 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-85250.
 - Blackstone Real Estate Holdings Europe V-NQ ESC L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1294561 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-85249.
 - BREP Europe V SBS Holdings L.L.C., una sociedad de responsabilidad limitada (*limited liability company*) de Delaware, con domicilio social en c/o Intertrust Corporate Services Delaware Ltd., Bellevue Park Corporate Center 200 Bellevue Parkway, Suite 210 Wilmington, DE 19809 Estados Unidos de América, con número de identificación fiscal 81-

1661912 e inscrita en el Registro de Sociedades de Delaware (*Delaware's Companies Registry*) bajo el número 5972497.

- Blackstone Family Real Estate Partnership Europe V SMD L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Uglan House South Church Street Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1287241 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-84821.

El negocio inmobiliario de Blackstone se centra en tres estrategias diferenciadas: BREP (Oportunista), BREDS (Deuda) y BPP (Core+). Los Fondos BREP son los “buques insignia” de los fondos de inversión oportunista de Blackstone, con 75 mil millones de dólares de capital de inversores⁴, un retorno neto del 16% desde 1991 y un 1% de pérdidas realizadas a lo largo de 27 años.

Cualquiera que sea el ámbito geográfico y/o el entorno de mercado, BREP se ajusta a una estrategia de inversión simple -“cómpralo, arréglalo, véndelo”- para adquirir activos de alta calidad y bien localizados a unos descuentos que tengan en consideración los costes de sustitución y contemplen los diferentes aspectos de negocio o de la propiedad a través de la gestión activa de activos, y vender los activos una vez que se alcancen los objetivos de BREP. Blackstone considera que la estrategia de inversión diferenciada y el competente equipo de Blackstone Real Estate está bien posicionada para capitalizar las diferentes oportunidades de inversión que existen alrededor del mundo.

Los Fondos BREP (Offshore) VIII-NQ y los Fondos BREP Europe V-NQ son propiedad de una serie de inversores (*limited partners*), generalmente inversores institucionales o *family offices* y *general partners* de reconocido prestigio. Ninguna persona física tiene más de un 10% del capital o del interés en los Fondos BREP (Offshore) VIII-NQ y en los Fondos BREP Europe V-NQ de forma conjunta.

Los Fondos BREP (Offshore) VIII-NQ y los Fondos BREP Europe V-NQ se constituyeron como *limited partnerships* y se rigen por acuerdos de asociación (*partnership agreements*) en los que el *general partner* controla las operaciones de los fondos.

⁴ A 31 de marzo de 2018 (equivalente a 60,9 mil millones de euros a dicha fecha). Inversores de capital incluye coinversiones e inversiones en paralelo del *general partner* de Blackstone, según sea el caso.

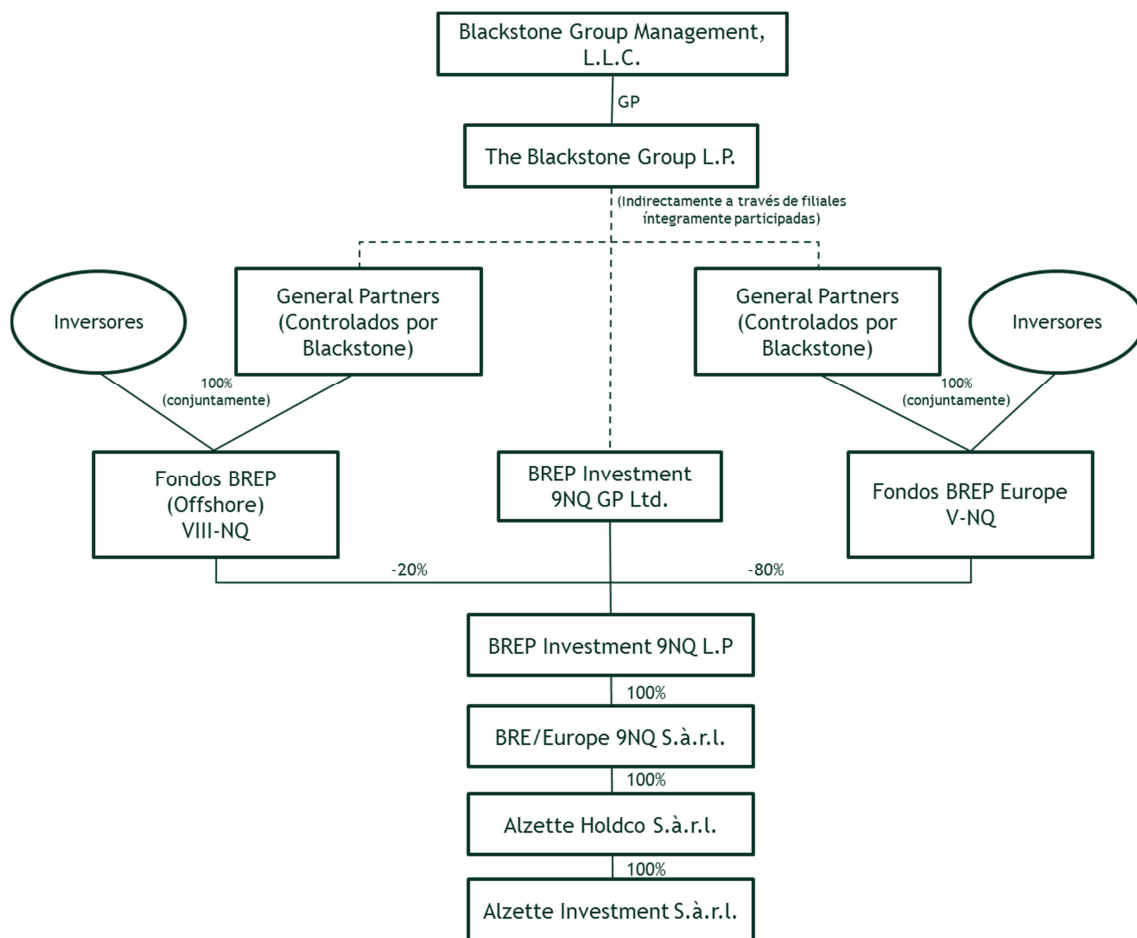
Cada uno de los referidos *general partners* está controlado en última instancia por The Blackstone Group L.P. El *general partner* de The Blackstone Group L.P. es Blackstone Group Management L.L.C.

Como *general partner*, Blackstone Group Management L.L.C. es responsable de la supervisión del negocio y las operaciones de The Blackstone Group L.P. Don Stephen Allen Schwarzman tiene la facultad de nombrar y cesar a los miembros del consejo de administración de Blackstone Group Management LLC en virtud de los acuerdos constitutivos de dicha sociedad.

A efectos aclaratorios, se deja expresa constancia de que ninguno de los inversores de los referidos fondos, sin perjuicio del porcentaje de participación que tenga en los mismos, tiene derecho de voto en ninguna de las decisiones adoptadas por el Oferente.

La estructura societaria existente refleja la estructura común esperable en la operativa que implica a fondos de inversión, que se establecen por razones operativas y de gestión, además de por eficiencia económica, a fin de alcanzar los objetivos de inversión.

El siguiente organigrama describe la estructura del grupo del Oferente:



4.2 En relación con The Blackstone Group L.P.

4.2.1 Descripción general

The Blackstone Group L.P. es un *partnership* cotizado de Delaware, con domicilio en Nueva York, 345 Park Avenue, con número de identificación fiscal 20-8875684 e inscrito en el Registro de Comercio de Delaware (*Delaware's Companies Registry*) bajo el número 4315990.

Las participaciones (*common units*) representativas de los intereses de los partícipes (*limited partners*) de The Blackstone Group L.P. cotizan en la Bolsa de Nueva York (“NYSE”) con el símbolo “BX”. Las participaciones comenzaron a cotizar en la NYSE el 22 de junio de 2007.

El capital de los partícipes a 31 de diciembre de 2017 era de 6.670.365 miles de dólares americanos, representado por 659.526.093 participaciones (*common units*) emitidas a esa fecha.

The Blackstone Group L.P. junto con sus filiales (“**Blackstone**” o el “**Grupo Blackstone**”) es una de las firmas de inversión de gestión global de activos más importantes del mundo. El negocio de gestión alternativa de activos incluye la gestión de fondos de capital riesgo, fondos de activos inmobiliarios, sociedades de inversión inmobiliaria (*real estate investment trusts* o *REITs*), fondos de *hedge funds*, *hedge funds*, fondos de crédito (*credit-focused funds*), vehículos de créditos garantizados (*collateralized loan obligation vehicles* o *CLOs*), cuentas de gestión separada y vehículos de inversión registrados. El negocio de Blackstone se organiza en cuatro segmentos: capital riesgo (*private equity*), activos inmobiliarios (*real estate*), soluciones de *hedge fund* y crédito (*credit*).

Los partícipes (*common unitholders*) de Blackstone solamente tienen derechos de voto limitados en materias que afecten al negocio de Blackstone y en consecuencia tienen una capacidad limitada de influencia en las decisiones de administración del negocio de Blackstone. Los derechos de voto de los partícipes de Blackstone están limitados de conformidad con su acuerdo de asociación (*partnership agreement*) y con la Delaware Limited Partnership Act.

4.2.2 Consejeros, altos directivos, gobierno corporativo y estructura de control de Blackstone

The Blackstone Group L.P. está gestionada y dirigida por su *general partner*, Blackstone Group Management L.L.C., sociedad que es propiedad de los altos directivos de Blackstone y controlada por uno de los fundadores de Blackstone, don Stephen Allen Schwarzman.

El *general partner* de Blackstone, Blackstone Group Management L.L.C., gestiona todas las operaciones y actividades de Blackstone. El *general partner* está autorizado a realizar cualesquiera actos que considere necesarios o apropiados para desarrollar los objetivos de Blackstone o para desarrollar los negocios de Blackstone.

El acuerdo de sociedad de responsabilidad limitada (*limited liability company agreement*) de Blackstone Group Management L.L.C. prevé la constitución de un consejo de administración que será responsable de la supervisión del negocio y las operaciones de Blackstone. El consejo de administración del *general partner* de Blackstone es elegido de acuerdo con el acuerdo de sociedad de responsabilidad limitada (*limited liability company agreement*), en virtud del cual los altos directivos han acordado que el fundador, el señor Shwarzmann, tiene derecho a designar y cesar a los consejeros del *general partner*.

El consejo de administración del *general partner* tiene un total de diez miembros, incluyendo cinco miembros que no son ni directivos ni empleados y que son, por lo demás, independientes de Blackstone y sus sociedades filiales, incluyendo el *general partner*.

El consejo de administración está compuesto por los siguientes miembros a la fecha de este Folleto:

| Nombre | Cargo | Categoría |
|------------------------------------|---|------------------|
| Stephen A. Schwarzman | Presidente, Consejero Delegado y Fundador | Ejecutivo |
| Hamilton E. James | Vicepresidente ejecutivo y Consejero | Ejecutivo |
| Jonathan D. Gray | Presidente y Director de Operaciones | Ejecutivo |
| J. Tomilson Hill | Vicepresidente | Ejecutivo |
| Bennet J. Goodman | Director ejecutivo <i>senior</i> | Ejecutivo |
| James W. Breyer | Consejero | Independiente |
| Rochelle B. Lazarus | Consejero | Independiente |
| Jay O. Light | Consejero | Independiente |
| The Right Honorable Brian Mulroney | Consejero | Independiente |
| William G. Parrett | Consejero | Independiente |

El consejo de administración del *general partner* tiene tres comités: el comité de auditoría, el comité de conflictos y el comité ejecutivo:

- Comité de Auditoría:** El comité de auditoría está compuesto por los señores Parrett (Presidente), Breyer y Light, y la señora Lazarus. La misión del comité de auditoría es, entre otras cuestiones, asistir al consejo de administración de Blackstone Group Management L.L.C. en el cumplimiento de sus responsabilidades en relación con la supervisión de (a) la calidad e integridad de los estados financieros de Blackstone, (b) el cumplimiento por Blackstone con los requisitos legales y regulatorios de aplicación, (c) cualificación, actuaciones e independencia de los auditores de Blackstone, y (d) el desarrollo de la función de auditoría interna dentro de Blackstone. Las responsabilidades del comité de auditoría incluyen también la revisión con los directivos, los auditores independientes y los auditores internos de áreas de riesgo sustancial para las operaciones de Blackstone y sus resultados financieros, incluyendo riesgos financieros importantes y exposiciones y las políticas y líneas de actuación de Blackstone en relación con identificación y gestión de riesgos. Los miembros del comité de auditoría cumplen con los estándares de independencia y solvencia financiera requeridos para formar parte del comité de auditoría de un consejo de administración de acuerdo con los estándares de la NYSE y la normativa de la SEC aplicable a los comités de auditoría. El comité de auditoría tiene un reglamento, disponible en la página web de Blackstone en <http://ir.blackstone.com> bajo el título “*Corporate Governance*”.

- **Comité de Conflictos:** El comité de conflictos está compuesto por los señores Parrett (Presidente), Breyer, y Light y la señora Lazarus. El comité de conflictos revisa materias específicas que el consejo de administración del *general partner* considera que pudieran conllevar conflictos de interés. El comité de conflictos establece si la resolución de cualquier conflicto de interés sometido a su consideración es justa y equitativa para Blackstone. Cualesquiera cuestiones aprobadas por el comité de conflictos son necesariamente consideradas como justas y equitativas para Blackstone y no suponen para Blackstone un incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones frente a sus partícipes. Además, dicho comité de conflictos puede revisar y aprobar cualesquiera operaciones con personas vinculadas, distintas de las aprobadas de conformidad con la política de personas vinculadas, y puede establecer guías o reglas para cubrir categorías específicas de operaciones.
- **Comité ejecutivo:** El comité ejecutivo del consejo de administración de Blackstone Group Management L.L.C. está compuesto por los señores Schwarzman, James, Hill, Goodman y Gray. El consejo de administración ha delegado todas las facultades del consejo de administración al comité ejecutivo para actuar cuando el consejo de administración no esté reunido.

4.3 Identidad de las personas que actúen en concierto con el Oferente

No existe ninguna persona física o jurídica que actúe en concierto con el Oferente, ni existen pactos u otras relaciones que den lugar a ninguna actuación concertada en relación con la Oferta, con Blackstone o con la Sociedad Afectada.

4.4 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Cada acción del Oferente y del Socio Único da derecho cada una a un voto. Los estatutos sociales del Oferente y del Socio Único no contemplan limitaciones al derecho de voto de los accionistas. Ni el Oferente ni el Socio Único tienen ninguna restricción de acceso a sus órganos de administración.

5. ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y LA SOCIEDAD AFECTADA

5.1 Descripción de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por el Oferente a dichos miembros

Inmediatamente antes de la publicación del Anuncio Previo, el Oferente adquirió 18.073.095 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 16,56% de su capital social.

En particular, el Oferente acordó adquirir, el 4 de abril de 2018, 18.073.095 acciones de la Sociedad Afectada representativas del 16,56% de su capital a QP Capital Holdings Limited y a QPB Holdings Limited, sociedades cuyo gestor principal de inversiones es Soros Fund Management L.L.C., por un precio de 17,45 euros por acción, sin ninguna compensación adicional o cláusula de protección o incremento de precio ni pacto alguno de diferimiento en el pago. La operación se ejecutó el 5 de abril de 2018.

El Oferente hace constar expresamente que no existe ningún acuerdo de ninguna clase entre este o sociedades del grupo al que pertenece con dichos antiguos accionistas (o sus grupos) ni con ningún otro accionista de la Sociedad Afectada o con los respectivos miembros de sus órganos de administración, dirección y control en relación con la Oferta o, salvo por lo que se indica a continuación, con la Sociedad Afectada ni se han reservado ventajas específicas para los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada.

El Oferente y The Blackstone Group International Partners L.L.P. suscribieron, a petición suya, un acuerdo de confidencialidad con la Sociedad Afectada el 21 de mayo de 2018 a efectos de permitir la recepción de información confidencial en relación con la Sociedad Afectada conforme a lo dispuesto en el artículo 46 del Real Decreto de OPAS. No obstante, se hace constar expresamente que ni el Oferente ni The Blackstone Group International Partners L.L.P. han recibido información confidencial en relación con la Sociedad Afectada a la fecha de este Folleto.

Asimismo, el Oferente hace constar expresamente que tampoco existe ningún acuerdo de ninguna clase entre el Oferente, sociedades del grupo al que pertenece y/o sus órganos de administración, dirección y control con accionistas de Azora Gestión y los miembros de sus órganos de administración, dirección y control (en particular, con el equipo gestor) en relación con la Oferta o con la Sociedad Afectada.

5.2 Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y el Oferente simultáneamente

No existen personas físicas o jurídicas que pertenezcan a los órganos de administración, dirección y control del Oferente y, simultáneamente, a los de la Sociedad Afectada, como tampoco a los de las sociedades de sus respectivos grupos. Por su parte, el Oferente no ha designado a ningún miembro de los órganos de administración o dirección de la Sociedad Afectada.

5.3 Acciones del Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada

Ni la Sociedad Afectada, ni sus administradores, ni ninguna de las sociedades de su grupo (el “**Grupo de la Sociedad Afectada**”), como tampoco el resto de los administradores de las sociedades de dicho grupo nombrados a propuesta de la

Sociedad Afectada, son titulares, directa o indirectamente, de acciones del Oferente.

6. ACCIONES DE LA SOCIEDAD AFECTADA PERTENECIENTES AL OFERENTE

6.1 Acciones de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente

El Oferente es titular directamente de 18.073.095 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 16,56% de su capital social, y no es titular por vía indirecta de ninguna acción de la Sociedad Afectada.

Ningún consejero del Oferente tiene acciones de la Sociedad Afectada. Adicionalmente, conforme a la información con la que cuenta el Oferente tras las oportunas comprobaciones, ni los accionistas significativos del Oferente ni los administradores de las entidades de Blackstone, ni ninguna persona actuando en concierto con o por cuenta del Oferente son titulares de acciones de la Sociedad Afectada.

De acuerdo con las reglas de cómputo del artículo 5 del Real Decreto de OPAS, los únicos derechos de voto de la Sociedad Afectada atribuibles al Oferente son los correspondientes a la participación arriba indicada. Descontando la autocartera de la Sociedad Afectada, dichos derechos de voto representan el 16,59% de los derechos de voto en la Sociedad Afectada.

6.2 Autocartera de la Sociedad Afectada

De acuerdo con la última información pública disponible a 31 de marzo de 2018, la Sociedad Afectada era titular de 198.006 acciones propias, representativas del 0,18% de su capital social.

7. OPERACIONES CON VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA

El 6 de abril de 2018 se publicó el Anuncio Previo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS.

Durante los 12 meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo, la única operación del Oferente en relación con las acciones de la Sociedad Afectada fue la que se indica a continuación: el 4 de abril de 2018, con anterioridad a la publicación del Anuncio Previo, el Oferente acordó adquirir un total de 18.073.095 acciones de Sociedad Afectada, representativas del 16,56% de su capital social a QP Capital Holdings Limited y a QPB Holdings Limited, sociedades cuyo gestor principal de inversiones es Soros Fund Management L.L.C., a un precio por acción de 17,45 euros sin ninguna compensación adicional o cláusula de protección o incremento de precio ni pacto alguno de diferimiento en el pago. La operación fue ejecutada el 5 de abril de 2018.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme a la información con la que cuenta el Oferente tras las oportunas comprobaciones, ni el Oferente, ni sus administradores, ni sus accionistas significativos, ni Blackstone, ni sus filiales, administradores, ni otras personas actuando por cuenta o de forma concertada con el Oferente, han realizado operaciones con acciones de la Sociedad Afectada durante los 12 meses anteriores al Anuncio Previo, ni durante el período transcurrido desde la fecha del Anuncio Previo hasta la fecha de este Folleto.

Aunque el Oferente no tiene ningún acuerdo con ninguna persona para adquirir (hasta la fecha de publicación del resultado de la Oferta), directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, o de forma concertada, acciones de la Sociedad Afectada fuera de la Oferta, el Oferente se reserva el derecho a adquirir valores de la Sociedad Afectada en todo momento, en el bien entendido que tal circunstancia determinaría, conforme al artículo 32 del Real Decreto de OPAS, la eliminación de las condiciones señaladas en los apartados (i) y (ii) del epígrafe II.3.1, y la obligación del Oferente de comunicar cualesquiera de tales adquisiciones a la CNMV mediante el oportuno hecho relevante en la misma fecha, con indicación de los precios pagados o acordados. Adicionalmente, sin perjuicio de las demás consecuencias detalladas en el precepto mencionado, y en la medida que la adquisición se realizase por precio superior al ofrecido en la Oferta, se produciría una elevación automática del Precio de la Oferta (o del Precio de Venta Forzosa, según resulte de aplicación) y el Oferente vendría obligado a ampliar las garantías aportadas en el plazo máximo de 3 días hábiles desde la correspondiente adquisición.

8. ACTIVIDAD Y SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL OFERENTE

8.1 Con respecto al Oferente

El Oferente es un vehículo de propósito especial constituido para la ejecución de la Oferta y no ha desarrollado por lo tanto ninguna actividad hasta la fecha, a excepción de (i) la compraventa de las acciones de la Sociedad Afectada adquiridas por el Oferente, de acuerdo con lo descrito en este Folleto; (ii) la adopción de las decisiones necesarias para la compra de tales acciones, la formulación de la Oferta y la obtención de la garantía bancaria a los efectos de la Oferta; (iii) la aprobación de la financiación suscrita para la adquisición de las acciones de la Sociedad Afectada que ya son propiedad del Oferente, según se indica en este epígrafe; así como (iv) cualesquiera otras actividades y actuaciones relacionadas con la Oferta.

Se adjunta como **Anexo XI** la información financiera no auditada del Oferente a fecha 31 de marzo de 2018.

La tabla siguiente recoge las principales magnitudes económico-financieras del Oferente a 31 de marzo de 2018:

| Alzette Investment S.à r.l. | Euros (€) (a fecha 31 de marzo de 2018) |
|------------------------------------|--|
| Patrimonio neto | 11.900,00 |
| Cifra de Negocio | 0,00 |
| Activo total | 23.900,00 |
| Endeudamiento financiero neto | 0,00 |
| Resultado neto del ejercicio | -100,00 |

El 11 de abril de 2018, el Oferente suscribió un acuerdo de financiación por importe máximo de 250.000.000 de euros con Morgan Stanley Bank N.A. como acreedor (el “**Acreedor**”), Morgan Stanley Bank International Limited como agente de la financiación y Morgan Stanley & Co. International PLC como agente de garantías, para financiar parcialmente la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada (el “**Acuerdo de Financiación**”).

El Oferente dispuso de un importe total de 128,6 millones de euros bajo el Acuerdo de Financiación para financiar parcialmente la adquisición del 16,56% de la Sociedad Afectada a QP Capital Holdings Limited y a QPB Holdings Limited.

El periodo de disposición del Acuerdo de Financiación finalizó el 11 de mayo de 2018.

El Socio Único es un vehículo de propósito especial constituido para ejecutar la Oferta y, por lo tanto, no ha desarrollado ninguna actividad hasta la fecha, a excepción de (i) la constitución del Oferente, (ii) la adopción de las decisiones necesarias para la compra por el Oferente de las acciones de la Sociedad Afectada, la formulación de la Oferta y la obtención la garantía bancaria a los fines de la Oferta; y (iii) las restantes actuaciones precisas a los efectos de la Oferta.

Se adjunta como **Anexo XII** la información financiera no auditada del Socio Único a fecha 31 de marzo de 2018.

La tabla siguiente recoge las principales magnitudes económico-financieras del Socio Único a 31 de marzo de 2018:

| Alzette Holdco S.à r.l. | Euros (€) (a fecha 31 de marzo de 2018) |
|--------------------------------|--|
| Patrimonio neto | 11.900,00 |
| Cifra de negocio | 0,00 |
| Activo total | 35.900,00 |
| Endeudamiento financiero neto | 0,00 |
| Resultado neto del ejercicio | -100,00 |

El Oferente y el Socio único están controlados por Blackstone en la forma descrita con anterioridad.

8.2 Con respecto a Blackstone

Blackstone es una de las firmas de inversión más importantes en el mundo. Blackstone persigue crear un impacto económico positivo y generar valor a largo plazo para sus inversores, las empresas en las que invierte y las comunidades en las que trabaja.

A 31 de marzo de 2018, Blackstone administraba aproximadamente 450 mil millones de dólares (equivalente a 365,2 mil millones de euros a dicha fecha) en activos de forma global a través de sus diferentes negocios de inversión, incluida la gestión de fondos con subyacente inmobiliario (*real estate funds*), fondos de capital riesgo (*private equity funds*), fondos orientados al crédito (*credit-orientated funds*), fondos de cobertura (*hedge fund solutions*) y fondos de inversión cerrados (*closed-ended mutual funds*).

En junio de 2007, Blackstone completó su initial public offering (IPO) en la Bolsa de Nueva York, donde opera bajo el símbolo “BX”. Tanto a través de la página web de la *Securities and Exchange Commission* norteamericana (www.sec.gov) (“SEC”), como en la página web de Blackstone (www.blackstone.com) se divulga información acerca de la propia Blackstone, su estructura de propiedad, su gobierno corporativo y su información financiera.

Blackstone tiene cuatro segmentos de negocio: capital riesgo (*private equity*), activos inmobiliarios (*real estate*), soluciones de *hedge fund* y crédito (*credit*).

El grupo Blackstone Real Estate se constituyó en 1991 y es uno de los gestores de fondos inmobiliarios de capital riesgo más grande del mundo a día de hoy, con inversiones de más de 120 mil millones de dólares a 31 de marzo de 2018 (equivalente a 97,4 mil millones de euros a dicha fecha) gestionadas a través de sus divisiones de negocio oportunista, core+ y de estrategia de gestión de deuda.

Desde el año 2012, Blackstone Real Estate ha adquirido aproximadamente 18.000 millones de euros en activos en España. Algunas de las inversiones más significativas incluyen la adquisición en 2018 de una participación de un 51% en el negocio inmobiliario de Banco Popular, valorado en 10.000 millones de euros, la adquisición de HI Partners por 630 millones de euros (compañía líder en el sector hotelero con 14 hoteles y más de 3.700 habitaciones) y la adquisición en 2015 a CatalunyaCaixa de una cartera de préstamos hipotecarios de inmuebles residenciales por valor de 6,4 millones de euros. Adicionalmente, tiene capacidad de gestión de otra clase de activos a través de plataformas específicas como son las empresas de gestión de activos inmobiliarios Anticipa y Fidere, una participación de un 51% en la inmobiliaria Aliseda, Logicor (que gestiona 1,2 millones de metros cuadrados de superficie logística en España), Blackstone

Property Management (que gestiona 94.000 metros cuadrados de superficie destinada a oficinas en España) y Multi (que gestiona 83.000 metros cuadrados de superficie destinada al comercio en España).

El Informe Anual de Blackstone bajo el formato americano 10-K del ejercicio fiscal cerrado a 31 de diciembre de 2017 fue registrado en la SEC el pasado 1 de marzo de 2018 y está disponible en la página web de Blackstone (<https://ir.blackstone.com/investors/annual-reports-and-sec-filings/default.aspx>).

El Informe Trimestral de Blackstone bajo el formato americano 10-Q del trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018 fue registrado en la SEC el pasado 8 de mayo de 2018 y está disponible en la página web de Blackstone (<https://ir.blackstone.com/investors/annual-reports-and-sec-filings/default.aspx>).

Los estados financieros consolidados de The Blackstone Group L.P. y sus filiales a 31 de diciembre de 2017, preparados bajo los principios generales de contabilidad admitidos en los Estados Unidos de América (“US GAAP”) y auditados por Deloitte & Touche LLP (sin salvedades) que se contienen en dicho Informe Anual, y los estados financieros consolidados no auditados de The Blackstone Group L.P., y sus filiales del primer trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018, elaborados de conformidad con los US GAAP que se contienen en dicho Informe Trimestral, junto con una traducción de los mismos al español, se incorporan como **Anexo XIII** a este Folleto.

A continuación se detallan algunas magnitudes financieras a fecha 31 de diciembre de 2017 y 31 de marzo de 2018, de acuerdo con US GAAP:

| Blackstone | Ejercicio 2017 Miles de dólares (\$ (a 31 de diciembre de 2017) | Ejercicio 2017 Miles de euros (€ (a 31 de diciembre 2017)⁽¹⁾ | Primer trimestre 2018 Miles de dólares (\$ (a 31 de marzo de 2018) | Primer trimestre 2018 Miles de euros (€ (a 31 de marzo de 2018)⁽²⁾ |
|---|--|--|---|--|
| Patrimonio neto (Total Partners’ Capital) | 13.518.611 | 11.272.085 | 13.315.799 | 10.807.401 |
| Ingresos totales del periodo (Total Revenues) | 7.119.053 | 5.936.007 | 1.769.131 | 1.435.866 |
| Activos totales (Total Assets) | 34.428.910 | 28.707.504 | 27.933.375 | 22.671.354 |
| Endeudamiento Financiero Neto ⁽³⁾ | (1.043.725) ⁽³⁾ | (870.278) | (654.734) ⁽⁴⁾ | (531.397) |
| Resultado neto del periodo (Net Income) | 3.373.954 | 2.813.269 | 842.304 | 683.633 |

⁽¹⁾ Tipo de cambio Euro/Dólar 31 de diciembre 2017, aplicando el tipo de cambio oficial publicado por Banco de España: €/ \$ de 1,1993.

⁽²⁾ Aplicando el cambio oficial Euro/Dólar publicado por el Banco de España a 31 de marzo de 2018: €/€ de 1,2321.

⁽³⁾ Endeudamiento Financiero Neto incluye *Loans Payable* de *Consolidated Operating Partnerships* (\$3.514.815 miles; fuente: página 225 de los estados financieros consolidados auditados de The Blackstone Group L.P. y sus filiales a 31 de diciembre de 2017 - los “**Estados 2017**”) menos (i) *Cash and Cash Equivalents* de *Consolidated Operating Partnerships* (\$1.992.497 miles; fuente: página 225 de los Estados 2017) y *Corporate Treasury Investments* (\$2.566.043 miles; fuente: página 180 de los Estados 2017). Blackstone tiene Endeudamiento Financiero Neto negativo a 31 de diciembre de 2017.

⁽⁴⁾ Endeudamiento Financiero Neto incluye *Loans Payable* de *Consolidated Operating Partnerships* (\$3.542.077 miles; fuente: página 59 de los estados financieros consolidados no auditados de The Blackstone Group L.P. y sus filiales del primer trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018 - los “**Estados del 1Q 2018**”) menos (i) *Cash and Cash Equivalents* de *Consolidated Operating Partnerships* (\$1.746.948 miles; fuente: página 59 de los Estados del 1Q 2018) y *Corporate Treasury Investments* (\$2.449.863 miles; fuente: página 27 de los Estados del 1Q). Blackstone tiene Endeudamiento Financiero Neto negativo a 31 de marzo de 2018.

CAPÍTULO II

1. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA

La Oferta se dirige a la totalidad del capital de la Sociedad Afectada, integrado por 109.169.542 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con exclusión de las acciones que ya son titularidad del Oferente (18.073.095 acciones, representativas del 16,56% del capital social de la Sociedad Afectada) que han sido inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta.

A este respecto, se adjunta como **Anexo V** certificado de legitimación que acredita la inmovilización de las referidas acciones de la Sociedad Afectada titularidad del Oferente, emitido por BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España (“**BNP Paribas**”). Dado que las referidas acciones están pignoradas a favor de Morgan Stanley & Co. International PLC, como agente de garantías, esta se ha comprometido a no ejecutar la referida prenda hasta que finalice la Oferta, tal y como consta en el documento copia del cual se adjunta como parte del referido **Anexo V**.

Por consiguiente, tomadas en consideración las acciones inmovilizadas, la Oferta se dirige de forma efectiva a un total de 91.096.447 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 83,44% de su capital social. Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se dirige.

Según la información pública disponible, la Sociedad Afectada no tiene emitidas obligaciones convertibles en acciones ni dispone de otros instrumentos análogos en circulación que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de la misma. No existen acciones sin voto ni acciones de clases especiales en la Sociedad Afectada.

2. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA

2.1 Contraprestación ofrecida por cada acción y forma en que se hará efectiva

2.1.1 *Importe de la contraprestación*

La Oferta se formula como compraventa.

La contraprestación ofrecida por el Oferente consiste en efectivo y asciende a 17,45 euros por cada acción de la Sociedad Afectada (el “**Precio de la Oferta**”).

2.1.2 *Ajuste de la contraprestación por distribuciones y dividendos*

El Precio de la Oferta se reducirá en una cantidad igual al importe bruto por acción que la Sociedad Afectada distribuya antes de la liquidación de la Oferta (incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la Oferta) por razón de los siguientes acuerdos de

reparto adoptados por la junta general ordinaria de accionistas de Hispania celebrada el pasado 4 de abril de 2018: (i) distribución extraordinaria de prima de emisión por importe de hasta 60.000.000 de euros; (ii) distribución extraordinaria de prima de emisión por importe de hasta 32.000.000 euros, y (iii) distribución extraordinaria de prima de emisión por un importe bruto total de hasta 215.000.000 euros.

El Precio de la Oferta se reducirá igualmente en una cantidad igual al importe bruto por acción de cualquier otra distribución de dividendos o devolución de aportaciones satisfecha por la Sociedad Afectada con anterioridad a la liquidación de la Oferta (incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la Oferta).

2.2 Justificación de la contraprestación

2.2.1 Precio equitativo

Sin perjuicio de que la Oferta es una oferta voluntaria, el Oferente considera que el Precio de la Oferta (17,45 euros por acción) tiene la consideración de precio equitativo conforme al artículo 9 del Real Decreto de OPAS, en la medida en que:

- (i) Es el precio más alto pagado o acordado por el Oferente, las sociedades del grupo al que pertenece o personas que pudieran actuar concertadamente con las anteriores en relación con la Oferta durante los doce meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo y desde entonces hasta la fecha de este Folleto.
- (ii) Constituye la totalidad del precio pagado o acordado por el Oferente, las sociedades del grupo al que pertenece o personas que pudieran actuar concertadamente con las anteriores en relación con la Oferta durante los doce meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo y desde entonces hasta la fecha de este Folleto, sin que exista ninguna compensación adicional al mismo ni se haya pactado ningún diferimiento en el pago.
- (iii) Está justificado mediante un informe de valoración de fecha 4 de junio de 2018 elaborado por Morgan Stanley & Co. International plc (“**Morgan Stanley**”) a requerimiento del Oferente, cuyas conclusiones se detallan en el epígrafe II.2.2.2 siguiente. Una copia del referido informe de valoración (el “**Informe de Valoración**”) se adjunta a este Folleto como **Anexo X**.
- (iv) No concurren las circunstancias previstas en el artículo 9.4 del Real Decreto de OPAS que pudieran dar lugar a una modificación del precio equitativo y, por lo que se refiere a la circunstancia del apartado c) del referido artículo (modificación, en su caso, del precio equitativo cuando el mismo hubiera sido inferior al rango de cotización de los valores en el día

de la adquisición determinante de dicho precio), el Informe de Valoración justifica el Precio de la Oferta.

2.2.2 Informe de Valoración

El Informe de Valoración ha sido elaborado con base en la información pública disponible de la Sociedad Afectada, sin haber tenido acceso al consejo de administración ni al equipo gestor de la Sociedad Afectada. Morgan Stanley considera que el uso exclusivo de información pública no representa limitación alguna para el ejercicio de valoración contenido en el mencionado informe.

El análisis de valoración ha sido realizado a fecha de 4 de abril de 2018, basado en las últimas cuentas reportadas por Hispania, correspondientes al último trimestre de 2017, y posteriormente actualizado con la información financiera correspondiente al primer trimestre de 2018. Se han tenido en cuenta los principales eventos acaecidos entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha del Informe de Valoración (4 de junio de 2018), que están considerados en los resultados del primer trimestre de 2018 de Hispania.

Morgan Stanley no ha encontrado motivos que justifiquen una variación de la valoración entre la fecha de valoración anteriormente indicada y la fecha del Informe de Valoración.

El Oferente está de acuerdo con las conclusiones del Informe de Valoración.

Los métodos utilizados en el Informe de Valoración son los que se describen a continuación.

El valor teórico contable, el valor razonable de las inversiones conforme a normas IFRS, el EPRA NAV y el EPRA NNNNAV reportados se basan en tasaciones de la Sociedad Afectada elaboradas por CBRE a 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con los estándares de valoración y comprobación publicados por el RICS de Reino Unido (*Royal Institution of Chartered Surveyors of Great Britain*) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS).

1) Valor teórico contable de la Sociedad Afectada

El valor teórico contable se obtiene calculando la diferencia entre el activo y el pasivo del balance, y se corresponde con el valor atribuido a los accionistas en un momento dado como resultado de su actividad económica computado desde su inicio.

El valor teórico contable que resulta del balance consolidado ha sido determinado según las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards, IFRS*) y toma en consideración el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo

con el IAS 40. Con base en la información pública disponible a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de marzo de 2018, el número total de acciones de la Sociedad Afectada asciende a 109.169.542, de las que 198.006 se encuentran en régimen de autocartera.

El valor teórico contable de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 asciende a 15,25 euros por acción que, ajustado por (a) 0,41 euros por acción de dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional (tal y como este término se define en el epígrafe II.2.3 siguiente) de 78 millones de euros o 0,71 euros por acción de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017, equivale a 14,13 euros por acción.

El valor teórico contable a 31 de marzo de 2018 asciende a 14,92 euros por acción que, ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a dicha fecha es de 0,58 euros por acción, equivale a 14,34 euros por acción de la Sociedad Afectada.

Dado que la Sociedad Afectada es miembro de la Asociación Pública Europea de Bienes Inmuebles (*European Public Real Estate Association*, EPRA), la Sociedad Afectada informa de sus valores de NAV y NNAV siguiendo la metodología de dicha asociación. El EPRA NAV se corresponde con el valor teórico contable, reflejándose el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de conformidad con lo indicado anteriormente. El EPRA NAV se corresponde asimismo con el valor teórico contable ajustado mediante la consideración de sus instrumentos financieros a un valor razonable, al que se le añade el cálculo de la tributación diferida en relación con la revalorización de los activos conforme a una estrategia de inversión a largo plazo.

El EPRA NAV de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 asciende a 15,93 euros por acción que, ajustado por (a) 0,41 euros por acción de dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a 31 de diciembre de 2017 de 0,71 euros por acción, es equivalente a 14,80 euros por acción de la Sociedad Afectada.

El EPRA NAV a 31 de marzo de 2018 asciende a 15,83 euros por acción que, ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a dicha fecha de 0,58 euros por acción, equivale a 15,25 euros por acción de la Sociedad Afectada.

El valor razonable de las inversiones en activos de la Sociedad Afectada calculado conforme a normas IFRS se basa en las tasaciones externas anteriormente mencionadas, utilizando principalmente el método de descuento de flujos de efectivo.

Morgan Stanley considera que el EPRA NAV es uno de los métodos de valoración más adecuados para determinar el valor razonable de los activos netos a largo plazo en una empresa en funcionamiento.

Si bien el valor teórico contable es un método de valoración adecuado para determinar el valor razonable de los activos, el EPRA NAV es el valor de referencia utilizado en el sector inmobiliario para alcanzar una valoración lo más exacta posible que permita determinar el valor razonable de los activos en el largo plazo para una empresa en funcionamiento puesto que incluye ciertos ajustes que el valor teórico contable no tiene en consideración, tal y como se ha explicado anteriormente.

2) Valor de liquidación ordenada (NNNAV)

El valor de liquidación ordenada (NNNAV) representa el valor de la Sociedad Afectada una vez liquidados todos sus activos, siempre que dicha liquidación se pueda ejecutar de forma ordenada, y pagados los pasivos pendientes.

El EPRA NNNAV se utiliza normalmente en el sector inmobiliario como la medida más exacta del valor de liquidación ordenada, dado que mide el NAV incluyendo el valor razonable ajustado conforme a todas las partidas relevantes del balance y particularmente los ajustes a mercado (*mark to market*) por impuestos sobre plusvalías y deuda, todo ello asumiendo una liquidación ordenada de todos sus activos al valor de mercado razonable a la fecha de dicha liquidación. En particular, el EPRA NNNAV no comprende los posibles descuentos necesarios para la liquidación inmediata de los activos subyacentes.

El EPRA NNNAV se define como EPRA NAV ajustado al valor razonable de instrumentos financieros, de comisiones por estructuración de deuda y la deducción de impuestos diferidos ligados a la revalorización de activos.

El EPRA NNNAV de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 15,15 euros por acción que, ajustado por (a) 0,41 euros por acción de dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional de 0,71 euros por acción a 31 de diciembre de 2017, es equivalente a 14,02 euros por acción de la Sociedad Afectada.

El EPRA NNNAV de la Sociedad Afectada a 31 de marzo de 2018 ascendía a 14,85 euros por acción que, ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a dicha fecha de 0,58 euros por acción, es equivalente a 14,28 euros por acción de la Sociedad Afectada.

Morgan Stanley considera que el EPRA NNNAV es uno de los métodos de valoración más adecuados para determinar el valor de liquidación ordenada de los bienes de la Sociedad Afectada, siempre que dicha liquidación se pueda ejecutar de forma ordenada, dado que el EPRA NNNAV no contempla la existencia de potenciales descuentos en la valoración debidos a la necesidad de liquidación inmediata de los activos subyacentes.

En consecuencia, el valor de liquidación en caso de liquidación inmediata de todos los activos que la Sociedad Afectada tiene en cartera no se ha considerado relevante puesto que hubiera conducido a un valor significativamente menor que el calculado en caso de liquidación ordenada o EPRA NNNAV, por lo que no ha sido preciso su cálculo.

Morgan Stanley considera que la metodología para el cálculo del valor de liquidación ordenada es especialmente adecuado en el contexto de la liquidación de la Sociedad Afectada prevista para marzo de 2020, por lo que el extremo inferior del rango de valoración se corresponde con el valor de liquidación ordenada de la Sociedad Afectada (EPRA NNNAV).

3) Precio medio ponderado de cotización de las acciones en los 6 meses anteriores a la fecha de anuncio

A 4 de abril de 2018, que se corresponde con el día de cotización anterior a aquel en que el Oferente publicó un hecho relevante anunciando la intención de lanzar una oferta voluntaria sobre el 100% de las acciones de la Sociedad Afectada, el precio medio ponderado de cotización de las acciones de la Sociedad Afectada durante los 6 meses anteriores (del 5 de octubre de 2017 al 4 de abril de 2018, ambos inclusive) era igual a 15,7582 euros por acción según el certificado emitido por la Bolsa de Madrid que se adjunta como **Anexo XV**.

Morgan Stanley considera que el precio medio ponderado de cotización de las acciones durante los 6 meses anteriores a la fecha del anuncio previo de la Oferta es un parámetro de valoración adecuado dado el volumen del capital flotante y la liquidez de las acciones de la Sociedad Afectada.

Por otra parte, en relación con la circunstancia prevista en el artículo 9.4.c) del Real Decreto de OPAS y a los efectos previstos en dicho artículo, Morgan Stanley ha considerado la evolución de la cotización de la Sociedad Afectada en los días de negociación inmediatamente anteriores al anuncio de la Oferta sobre las acciones de la Sociedad Afectada, y especialmente en el día 4 de abril de 2018, único día de negociación a lo largo de la serie histórica de precios negociados desde la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad Afectada en el que el precio mínimo intradiario ha superado el Precio de la Oferta.

Los volúmenes de contratación y la cotización de las acciones de la Sociedad Afectada experimentaron incrementos significativos y anormales comparados con el índice IBEX-35 y compañías cotizadas comparables el 4 de abril de 2018 y durante los últimos tres días anteriores al anuncio de la Oferta.

En su virtud, y a efectos de lo previsto en el citado artículo 9.4.c) del Real Decreto de OPAS, Morgan Stanley considera que el precio de cotización de Hispania en la sesión del 4 de abril de 2018 está distorsionado. En consecuencia, el precio mínimo de cotización en dicha fecha correspondiente a 17,91 euros por acción en base al volumen total cotizado en el día o 18,11 euros por acción si se tiene en cuenta únicamente el volumen cotizado a través de Bolsas y Mercados Españoles, no se considera adecuado a efectos de la aplicación de los dispuesto en el referido artículo 9.4.c) del Real Decreto de OPAS.

4) Otros métodos de valoración

(a) Descuento de flujos de caja

La valoración por descuento de flujos de caja ya está reflejada en la metodología del EPRA NAV y del EPRA NNAV.

(b) Precio de referencia fijado por analistas

A 4 de abril de 2018, las acciones de la Sociedad Afectada eran objeto de seguimiento, según datos de Bloomberg, por dieciséis analistas. El precio de referencia medio establecido por dichos analistas fue de 16,56 euros por acción.

Adicionalmente, en el informe de resultados del primer trimestre de 2018, la Sociedad Afectada fijó un precio de referencia de 15,91 euros con base en el consenso de 23 analistas. Este informe no proporciona un desglose detallado del precio asignado por cada analista.

Morgan Stanley considera el precio de referencia medio así definido como un criterio de valoración adecuado en la medida que proporciona la percepción de mercado del valor futuro de las acciones de la Sociedad Afectada a la fecha considerada.

(c) Múltiplos de empresas cotizadas comparables

No hay ninguna sociedad directamente comparable con la Sociedad Afectada que tenga actividad en el sector hotelero en el sur de Europa.

El grupo empresarial afín más relevante incluye a las sociedades europeas titulares de propiedades hoteleras Pandox y Foncière des

Murs, si bien esta última presenta un capital flotante y una liquidez muy limitados, motivo por el cual ha sido descartada. Otras compañías comparables incluyen SOCIMIs españolas con un enfoque predominante o exclusivamente centrado en el mercado inmobiliario español, como Merlin Properties y Lar España.

Los múltiplos aplicables incluyen prima / (descuento) sobre NAV y NNNNAV, y rentabilidad de FFO. De la aplicación de dicho método se desprende una valoración de la Sociedad Afectada de entre 12,52 euros y 15,78 euros por acción.

El método referido se ha aplicado por referencia a la información publicada por Bloomberg, Capital IQ y a la información pública disponible de las compañías analizadas a fecha 4 abril de 2018.

Morgan Stanley considera que los múltiplos de otras sociedades cotizadas comparables constituyen una metodología de valoración menos adecuada, habida cuenta de la falta de compañías directamente comparables con la Sociedad Afectada en términos de tipología de activos inmobiliarios y foco geográfico.

(d) Operaciones anteriores sobre acciones de Hispania

Durante los 12 meses anteriores al anuncio de la Oferta, la única operación significativa sobre las acciones de la Sociedad Afectada ha sido la adquisición por parte del Oferente de 18.073.095 acciones, representativas de un 16,56% de su capital social. Dichas acciones fueron adquiridas el 4 de abril de 2018 a QP Capital Holdings Limited y a QPB Holdings Ltd, a un precio por acción de 17,45 euros.

Morgan Stanley considera que el precio pagado por el Oferente en la adquisición de dicho 16,56% en la Sociedad Afectada es un criterio de valoración especialmente adecuada, dado que se corresponde con el precio acordado para la venta de toda la participación que en la Sociedad Afectada ostentaba su mayor accionista, que a su vez era miembro del consejo de administración de la Sociedad Afectada.

(e) Múltiplos de transacciones anteriores en la misma industria

Las transacciones anteriores que se han tomado en consideración incluyen ofertas, en efectivo o bien con un combinado de efectivo y acciones (con la alternativa del pago del precio íntegramente en efectivo) realizadas en el mercado inmobiliario europeo en los últimos cinco años, de las que se desprende una valoración de la Sociedad Afectada de entre 14,97 euros y 17,19 euros por acción.

El método referido está basado en la información publicada por MergerMarket y en la información pública disponible de las compañías analizadas.

Morgan Stanley considera la metodología de múltiplos de transacciones precedentes menos adecuada, debido a las diferencias intrínsecas de modelo de negocio, tipología de activos, geografía, perfil financiero y expectativas de crecimiento de las sociedades utilizadas en la comparación.

Resumen de la valoración:

Sobre la base de los métodos de valoración descritos anteriormente, Morgan Stanley entiende que las valoraciones implícitas de Hispania a fecha del Informe de Valoración se encuentra en el rango de entre 14,28 y 17,45 euros por acción.

| Criterio/Método Aplicado | Valor por acción reportado | Conclusión de Valoración |
|--|----------------------------|--|
| | | Valor por acción ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional y por el dividendo de marzo (si aplica) ⁽¹⁾ |
| 1. Valor teórico contable (VTC) de Hispania a 31 de diciembre de 2017 | 15,25 | 14,13 |
| Valor teórico contable (VTC) de Hispania a 31 de marzo de 2018 | 14,92 | 14,34 |
| EPRA NAV de Hispania a 31 de diciembre de 2017 | 15,93 | 14,80 |
| EPRA NAV de Hispania a 31 de marzo de 2018 | 15,83 | 15,25 |
| 2. Valor liquidativo ordenado (EPRA NNNAV) a 31 de diciembre de 2017 | 15,15 | 14,02 |
| Valor liquidativo ordenado (EPRA NNNAV) a 31 de marzo de 2018 | 14,85 | 14,28 |
| Valor liquidativo | | No calculado por considerarse significativamente inferior al valor liquidativo ordenado |
| 3. Cotización media ponderada durante el semestre anterior | | 15,76 |
| 4. Valor de la contraprestación ofrecida en una oferta pública en los últimos 12 meses | | No ha habido oferta pública |

| Criterio/Método Aplicado | Valor por acción reportado | Conclusión de Valoración |
|---|----------------------------|--|
| | | Valor por acción ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional y por el dividendo de marzo (si aplica) ⁽¹⁾ |
| 5.a) Precio objetivo de los analistas | | 15,91-16,56 |
| 5.b) Múltiplos de cotización de compañías comparables | | 12,52 – 15,78 |
| 5.c) Transacciones precedentes sobre acciones de Hispania | | 17,45 |
| 5.d) Múltiplos de transacciones precedentes en el sector | | 14,97 – 17,19 |

(1) Ajustado por el dividendo pagado el 5 de marzo de 2018 para las métricas de valoración a diciembre de 2017. Asimismo, ajustado por el pasivo no provisionado en balance respecto al honorario de incentivo para las métricas de valoración a diciembre 2017 y a marzo 2018.

2.3 Otra información

El Precio de la Oferta representa una prima de, aproximadamente:

- (i) El 24,5% con respecto al EPRA NNNAV reportado a 31 de diciembre de 2017 de 15,15 euros por acción de la Sociedad Afectada que, ajustado en (a) 0,41 euros por acción de dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) el pasivo no provisionado correspondiente a los denominados honorarios de incentivo por gestión de activos (*performance fee*) pagadero a Azora Gestión por importe de 78 millones de euros o 0,71 euros por acción de la Sociedad Afectada (el “**Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional**”) a 31 de diciembre de 2017, equivale a 14,02 euros por acción de la Sociedad Afectada.

El Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional de 78 millones de euros o 0,71 euros por acción de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 está basado en unos honorarios de incentivo (*performance fee*) totales estimados en 173 millones de euros a favor de Azora Gestión, de los cuales 95 millones de euros están provisionados en el EPRA NAV reportado a 31 de diciembre 2017, estimado en base al Precio de la Oferta y al cálculo de dichos honorarios de incentivo de Azora Gestión según la metodología reportada en el folleto informativo de la oferta de suscripción y admisión a negociación de acciones de la Sociedad Afectada de fecha de 3 de marzo de 2014 y en el folleto informativo de la oferta de suscripción de acciones de la Sociedad Afectada de fecha 12 de mayo de 2016.

A 31 de marzo de 2018, el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional alcanzaba los 63 millones de euros o 0,58 euros por acción de la Sociedad Afectada, correspondiente a la diferencia entre los honorarios de incentivo de 173 millones de euros y la cantidad de 110 millones de euros provisionada de acuerdo con la información del EPRA NAV a 31 de marzo de 2018.

- (ii) El 22,2% con respecto al EPRA NNNAV reportado a 31 de marzo de 2018 de 14,85 euros por acción de la Sociedad Afectada que, ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a dicha fecha, equivalente a 63 millones de euros o a 0,58 euros por acción de la Sociedad Afectada, equivale a 14,28 euros por acción de la Sociedad Afectada a 31 de marzo de 2018;
- (iii) El 17,9% con respecto al EPRA NAV reportado a 31 de diciembre de 2017 de 15,93 euros por acción de la Sociedad Afectada que, ajustado por (a) 0,41 euros por acción correspondiente al dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional de 78 millones de euros o 0,71 euros por acción de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017, equivale a 14,80 euros por acción de la Sociedad Afectada;
- (iv) El 14,4% con respecto al EPRA NAV publicado el 31 de marzo de 2018 de 15,83 euros por Acción de la Sociedad Afectada que, ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a dicha fecha equivalente a 63 millones de euros o 0,58 euros por acción de la Sociedad Afectada, equivale a 15,25 euros por acción de la Sociedad Afectada.

El Oferente hace constar que la prima del Precio de la Oferta sobre el EPRA NNNAV ajustado a 31 de diciembre de 2017, de un 24,5%, y al EPRA NNNAV ajustado a 31 de marzo de 2018, de un 22,2%, detalladas anteriormente, son especialmente relevantes en el contexto de la liquidación total de la Sociedad Afectada prevista para marzo de 2020 (de acuerdo con la información pública disponible) puesto que el EPRA NNNAV refleja las mejores estimaciones del valor razonable de la cartera en un escenario de liquidación ordenada según los estándares establecidos en el sector, tomando expresamente en consideración el valor razonable de mercado de los activos de la Sociedad Afectada, la tributación sobre plusvalías devengadas y el valor de mercado de los instrumentos financieros.

3. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA

3.1 Descripción de las condiciones a las que esté sujeta la Oferta

3.1.1 *Condición bajo el artículo 13.2.b) del Real Decreto de OPAS*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2.b) del Real Decreto de OPAS, la efectividad de la Oferta está sujeta a la condición de que sea aceptada respecto de acciones de la Sociedad Afectada que, junto con las acciones titularidad del Oferente, representen al menos el 50% más una acción de la Sociedad Afectada, esto es, 36.511.677 acciones de la Sociedad Afectada representativas del 33,44% de su capital social, que junto con las 18.073.095 acciones (16,56% del capital) que ya son propiedad del Oferente, representan el 50% del capital social de la Sociedad Afectada más una acción.

3.1.2 *Condiciones bajo el artículo 13.2.d) del Real Decreto de OPAS*

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 13.2.d) del Real Decreto de OPAS, la efectividad de la Oferta está sujeta a las siguientes condiciones:

- (i) Que la Sociedad Afectada no haya acordado modificar, antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, sus estatutos sociales para sustituir o modificar sustancialmente el objeto social, ampliar o reducir el capital social, elevar los quórum de constitución o mayorías para la aprobación de acuerdos de la junta general de accionistas o del consejo de administración o establecer limitaciones al derecho de voto de los accionistas, siempre que como resultado de cualquiera de dichos acuerdos de modificación estatutaria no fuera posible al Oferente, tras la liquidación de la Oferta, aprobar en una junta general la reversión de dicha modificación con una mayoría del 50% más una acción del capital social.
- (ii) Que la Sociedad Afectada no haya acordado, antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, una fusión, una escisión o una cesión global de activos y pasivos de la Sociedad Afectada o de su Grupo.
- (iii) Que la Sociedad Afectada no haya incurrido (o aprobado incurrir), antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, en deuda financiera salvo que: (i) dicha deuda financiera sea incurrida con el fin de (x) refinanciar la disposición del tramo A (por un máximo de 470.000.000 de euros) de la financiación formalizada por la Sociedad Afectada el 26 de febrero de 2018 en virtud de un contrato de financiación suscrito en dicha fecha por importe máximo de 770.383.755 euros, por la Sociedad Afectada como acreditada, ciertas filiales de la Sociedad Afectada como garantes, y ciertas entidades bancarias como entidades financiadoras (el “**Contrato de Financiación**”) o para (y) financiar el plan para el mantenimiento, mejora o reposicionamiento (*capex*) de sus activos, tal y como ha sido anunciado

por la Sociedad Afectada, o atender necesidades corporativas generales de la Sociedad Afectada y de su grupo (y ello siempre que el importe dispuesto total no supere la cantidad que resultaría disponible bajo los tramos B1 y B2 del Contrato de Financiación, es decir, 275.000.000 euros); y (ii) que dicha deuda financiera sea libremente prepagable sin comisiones ni costes de cancelación asociados (a excepción de los que, en su caso, pudieran corresponder a la liquidación de los instrumentos de cobertura contratados sobre la misma, con una duración que no exceda del periodo de desinversión actual, es decir, marzo de 2020).

- (iv) Que la Sociedad Afectada no haya realizado (o acordado realizar), antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, la venta o gravamen (salvo las prendas autorizadas por la Junta General de Accionistas de 4 de abril de 2018 bajo el punto 6º del orden del día) de activos de la Sociedad Afectada por un valor de transacción (incluyendo costes e impuestos a cargo del vendedor) agregado (desde la fecha de publicación del Anuncio Previo, i.e., el 6 de abril de 2018) superior al 5% del valor neto de los activos (EPRA NAV) de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 (es decir, superior en agregado al 5% de 1.735.490.000 euros).

De acuerdo con la información publicada por la Sociedad Afectada, el acuerdo aprobado por la junta general celebrada el 4 de abril de 2018 de acuerdo con el punto sexto del orden del día es el siguiente:

“SEXTO.- Autorización para la pignoración de activos de la Sociedad a los efectos del artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital.

*En el marco de la operación de financiación formalizada por la Sociedad el 26 de febrero de 2018 (la **Financiación**), y en virtud del contrato de financiación suscrito en dicha fecha por importe máximo de 770.383.755€ (el **Contrato de Financiación**) por la Sociedad como financiada, Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A., Bay Hotels Canarias, S.L.U. y Sahara Propco, S.L.U. como garantes, y diversas entidades bancarias como entidades financiadoras (las **Entidades Financiadoras**), la Sociedad asumió el compromiso de proceder a constituir uno o varios derechos reales de prenda sobre la totalidad de las acciones y/o participaciones representativas del capital social de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A., Bay Hotels Canarias, S.L.U. y Sahara Propco, S.L.U., así como cualesquiera otras filiales que en cada momento ostenten la condición de Garante bajo el Contrato de Financiación, en el caso de que transcurridos seis (6) meses desde la suscripción del Contrato de Financiación, la Sociedad no emita un bono o suscriba una financiación alternativa cuya finalidad consista en el repago del Tramo A1, el Tramo A2 y el Tramo A3 del Contrato de Financiación (las **Prendas Financiación Sindicada**).*

Los derechos reales de prenda anteriormente referidos deben ser constituidos en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad en virtud de (i) el Contrato de Financiación, y (ii) los contratos de cobertura de tipos de interés suscritos en la misma fecha con determinadas Entidades Financiadoras como

*proveedores de la cobertura, de conformidad con el modelo de contrato marco de operaciones financieras (CMOF) por la Asociación Española de Banca (AEB) y por la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA), y sus correspondientes anexos, desarrollados y complementados por los términos del documento de confirmación (los **Contratos de Cobertura**).*

*Asimismo, la Sociedad tiene previsto suscribir próximamente con el Banco Europeo de Inversiones (**BEI**) un contrato de financiación por importe máximo de 100.000.000€, a efectos de financiar inversiones en capital (capital expenditure) en los diferentes activos de la Sociedad y de sus sociedades filiales (la **Financiación BEI**). En caso de que dicho contrato sea finalmente suscrito por la Sociedad, el BEI podrá requerir que se otorguen uno o varios derechos reales de prenda del mismo rango sobre la totalidad de las acciones y/o participaciones representativas del capital social de las filiales anteriormente referidas en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad en virtud de la Financiación BEI (las **Prendas BEI**, y junto con las Prendas Financiación Sindicada, las **Garantías**).*

*Teniendo en cuenta lo anterior, a efectos de lo dispuesto en el apartado f) del artículo 160 y en el artículo 511 bis. de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo Texto Refundido fue aprobado en virtud del Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la **Ley de Sociedades de Capital**), y a cualesquiera otros efectos legales oportunos, aprobar (i) el otorgamiento, en su caso, por parte de la Sociedad de las Garantías a favor de las Entidades Financiadoras, en su condición de entidades financiadoras o proveedores de la cobertura, y del BEI, según corresponda, en los términos establecidos en el Contrato de Financiación y en la Financiación BEI, en su caso, así como la suscripción por parte de la Sociedad de cuantos actos y negocios jurídicos (conexos) sean necesarios o convenientes para implementar lo anterior.*

Por último, a efectos del artículo 161 de la Ley de Sociedades de Capital, instruir al órgano de administración para que realice cuantos actos de administración, conservación y disposición sean necesarios o convenientes para el otorgamiento de las Garantías, llevando a cabo las negociaciones que considere oportunas, autorizando todo ello incluso si se incurriese en un supuesto de autocontratación, multirepresentación o conflicto de intereses.”

3.1.3 Condición bajo el artículo 26 del Real Decreto de OPAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 del Real Decreto de OPAS, la efectividad de la Oferta estaba sujeta a que la operación de concentración económica que supone la Oferta sea autorizada (o no haya oposición en virtud de la expiración del correspondiente período de espera) por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC).

Con fecha 3 de mayo de 2018, la CNMC autorizó la operación de concentración y, en consecuencia, esta condición ya ha quedado cumplida.

3.2 Renuncia a las condiciones e impacto de la renuncia en la Oferta

El Oferente no tiene intención de renunciar a las condiciones referidas en los epígrafes 3.1.1 y 3.1.2 anteriores de este capítulo, si bien, conforme a lo previsto en el artículo 33.3 del Real Decreto de OPAS, se reserva la posibilidad de hacerlo. Los plazos para comunicar la renuncia se explican en el epígrafe III.1.4 de este Folleto.

No existe ninguna obligación contractual o de cualquier otra naturaleza que limite la facultad del Oferente de renunciar o no renunciar a estas condiciones.

En el supuesto de que el Oferente renuncie a la condición prevista en el epígrafe 3.1.1 anterior, podría no ser capaz de llevar a efecto todos los planes e intenciones respecto de la Sociedad Afectada descritos en el capítulo IV de este Folleto.

4. GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA

4.1 Garantías de la Oferta

De conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto de OPAS, el Oferente ha presentado ante la CNMV un aval bancario emitido por BNP Paribas, S.A., Sucursal en España, en garantía de la Oferta por importe de 1.589.633.000,15 euros (la “**Garantía Bancaria**”). Se adjunta como **Anexo VI** al Folleto copia de la Garantía Bancaria.

4.2 Fuentes de financiación de la Oferta

Asumiendo que la Oferta fuera aceptada con respecto a todas las acciones a las que se dirige, el importe total a abonar por el Oferente atendiendo al Precio de la Oferta ascendería a 1.589.633.000,15 euros.

El Oferente tiene intención de atender el pago de la contraprestación de la Oferta con fondos propios aportados por los Fondos Blackstone procedentes de las aportaciones de los inversores (*limited partners*) de los mismos.

A estos efectos, los Fondos Blackstone se han comprometido en fecha 20 de abril de 2018, por medio de una carta de compromiso de aportación, a hacer que el Oferente reciba, directa o indirectamente, a través de aportaciones de capital, de préstamos del accionista y/o de otros instrumentos de financiación intragrupo, en fondos inmediatamente disponibles, la suma total en efectivo de hasta 1.589.633.000,15 euros, a los efectos de financiar la Oferta.

De esta forma, los fondos necesarios para pagar el precio de las acciones de la Sociedad Afectada que se adquieran en el marco de la Oferta descenderán desde los Fondos Blackstone a lo largo de las distintas sociedades íntegramente participadas hasta llegar al Oferente a través de una serie de aportaciones de capital y/o préstamos intragrupo.

Tal y como se ha mencionado en el epígrafe I.8.1 anterior, el 11 de abril de 2018, el Oferente suscribió el Acuerdo de Financiación, cuyo periodo de disposición concluyó el 11 de mayo de 2018. El Oferente está planteándose obtener compromisos adicionales por parte de prestamistas bajo el Acuerdo de Financiación para la concesión de una financiación adicional que pueda destinarse (junto con los fondos propios aportados por los Fondos Blackstone tal y como se ha descrito anteriormente) a financiar parcialmente la Oferta. Los principales términos comerciales previstos de dicha nueva financiación potencial serían los siguientes:

| | |
|--|---|
| Importe máximo de la financiación | 850 millones de euros, estando cada disposición sujeta a un límite del 40% del precio de adquisición, más los costes de adquisición y de financiación derivados de la adquisición y financiación de las acciones de la Sociedad Afectada. |
| Tipo de interés | EURIBOR a 3 meses (con un suelo del 0%) más un margen de hasta un 2,25% anual. |
| Amortización anticipada | Ninguna. |
| Fecha de vencimiento final | 15 de mayo de 2021, fecha que podría ser extendida hasta un año más (i.e., hasta el 15 de mayo de 2022) con el consentimiento de los prestamistas. |
| Comisiones por amortización anticipada | Ninguna. |
| Cobertura | No existe obligación de contratar coberturas de tipos de interés. |
| Amortización anticipada derivada del precio de las acciones | Si el precio de las acciones deviene inferior al 35% del precio inicial de las acciones (medido a 12 de abril de 2018), los prestamistas pueden exigir la amortización anticipada total, sujeto a medidas de subsanación. |
| Obligaciones adicionales | El paquete de obligaciones adicionales (<i>covenants</i>) será el habitual para financiaciones de esta naturaleza (incluyendo condiciones habituales en préstamos para adquisición de acciones – <i>margin call</i> -). |
| Distribuciones | El Acuerdo de Financiación no incluirá limitaciones de ninguna clase a que la Sociedad Afectada realice distribuciones, ni obligación de que la Sociedad Afectada realice ninguna clase de dichas distribuciones. |

| | |
|------------------------------|--|
| Garantías reales | <p>Prenda de acciones y derechos de crédito sobre las acciones del Oferente y los derechos de crédito del Oferente. Prenda sobre las acciones de la Sociedad Afectada titularidad del Oferente y sobre los dividendos percibidos por el Oferente (a través de prenda sobre la cuenta de valores).</p> <p>No se requiere ningún tipo de garantía real por parte de la Sociedad Afectada o sus filiales.</p> |
| Garantías | <p>No se requiere ninguna garantía personal ni real por parte de la Sociedad Afectada ni de sus filiales. En ciertas circunstancias, los Fondos Blackstone otorgarán garantía a favor de las entidades financieras por la totalidad de los fondos dispuestos en cada momento.</p> |
| Legislación aplicable | <p>Ley inglesa.</p> |

4.3 Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada

La Oferta se realiza sobre la base de fondos propios aportados por los Fondos Blackstone, sin perjuicio de la posibilidad de financiar parcialmente la Oferta, tal y como todo ello se describe en el epígrafe II.4.2 anterior.

En cualquier caso, no se prevé que la financiación de la Oferta descrita en el epígrafe II.4.2 anterior vaya a tener impacto alguno directo ni indirecto en el negocio de la Sociedad Afectada. En particular, dicha financiación no supondrá incremento alguno en el endeudamiento de la Sociedad Afectada ni esta garantizará (ni personal ni en virtud de la constitución de cualesquiera garantías de carácter real u otras) la referida financiación de la Oferta ni ningún otro importe que hubiera de utilizarse a efectos del pago del Precio de la Oferta o de los gastos de la misma. Dicha financiación no contiene compromisos que restrinjan la capacidad de la Sociedad Afectada de distribuir dividendos ni que obliguen a su distribución.

CAPÍTULO III

1. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA

1.1 Plazo de aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la Oferta es de 30 días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto de OPAS, los cuales se publicarán: (i) en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia; y en (ii) en un periódico de difusión nacional (excluyendo prensa digital). Se tomará como fecha de publicación de los anuncios en los boletines de cotización la fecha de la sesión bursátil a la que éstos se refieran.

A los efectos del cómputo del referido plazo de 30 días naturales, se incluirá tanto el día inicial como el último día del plazo. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 24:00 horas (CET) del último día del citado plazo. Si el primer día del plazo fuese inhábil bursátil, dicho plazo se iniciará el primer día hábil bursátil siguiente. Si el último día del plazo fuera inhábil bursátil, el plazo de aceptación se extenderá hasta el primer día hábil bursátil siguiente a dichos efectos.

El Oferente podrá ampliar el aludido plazo de aceptación de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto de OPAS, siempre que no se rebase el límite máximo de 70 días naturales y que comunique la prórroga previa y oportunamente a la CNMV. La ampliación del plazo de aceptación deberá anunciarse en los mismos medios en los que se hubiera publicado la Oferta, con una antelación de, al menos, 3 días naturales a la fecha de terminación del plazo inicial, indicándose las circunstancias que la motiven.

Se incorpora como **Anexo VII** el modelo del anuncio que se publicará en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y, al menos, en un periódico de difusión nacional. Asimismo, se adjunta como **Anexo VIII** una carta del Oferente en relación con la publicidad de la Oferta.

1.2 Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación

1.2.1 *Declaraciones de aceptación*

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por parte de los accionistas de la Sociedad Afectada se admitirán desde el primer día del período de aceptación hasta el último, ambos incluidos, serán revocables en cualquier momento antes

del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, todo ello según lo dispuesto en el artículo 34 del Real Decreto de OPAS.

1.2.2 Procedimiento de aceptación

Los accionistas de la Sociedad Afectada que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad donde tengan depositadas sus acciones y manifestarle por escrito su declaración de aceptación.

Las acciones respecto de las que se acepte la Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos correspondientes a las mismas. Dichas acciones deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes y cualesquiera derechos a favor de terceros que limiten los derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, y deberán serlo por persona legitimada para transmitir las según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que el Oferente adquiera la propiedad irrevindicable sobre las mismas de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley del Mercado de Valores.

Las aceptaciones serán cursadas a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las correspondientes acciones, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito y responderán además, de acuerdo con sus registros de detalle, de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieran dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de la Sociedad Afectada se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda procederse a la transmisión de dichas acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la normativa aplicable a este tipo de transacción incluyendo, a título enunciativo, nombre completo o denominación social de los accionistas, domicilio y su número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte o de identificación, nacionalidad y domicilio.

Durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades participantes en Iberclear que reciban las declaraciones de aceptación remitirán al Oferente, a través del representante designado a estos efectos que se indica a continuación, y a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, diariamente, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas por los accionistas de la Sociedad Afectada.

El representante del Oferente designado a estos efectos es:

BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España
Emilio Vargas 4, 28043 Madrid
A/A: Don Santiago Aceves
Teléfono: +34 917 624 961

El Oferente y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de valores indicadas facilitarán a la CNMV, cuando ésta lo solicite, información sobre el número de aceptaciones presentadas y no revocadas de las que tuvieran conocimiento.

Se recuerda a los miembros del mercado que intervengan en la transacción por cuenta de los accionistas de la Sociedad Afectada aceptantes de la Oferta y del Oferente así como a las entidades depositarias de los títulos, la obligación establecida en el artículo 34.2 del Real Decreto de OPAS relativa a la remisión a las respectivas Sociedades Rectoras y al Oferente, de forma diaria, de las aceptaciones recibidas.

En ningún caso aceptará el Oferente acciones adquiridas con posterioridad al último día del plazo de aceptación de la Oferta, siendo así que aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas de la Sociedad Afectada podrán aceptar la Oferta por la totalidad o una parte de las acciones de la Sociedad Afectada de las que sean titulares. Toda declaración que formulen deberá referirse, al menos, a una acción de la Sociedad Afectada.

1.2.3 *Publicación del resultado*

Transcurrido el período de aceptación de la Oferta previsto en el Folleto o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia comunicarán a la CNMV el número total de acciones de la Sociedad Afectada comprendido en las declaraciones de aceptación de la Oferta válidamente presentadas.

Recibida por la CNMV la información sobre el total de aceptaciones, se publicará el resultado de la Oferta con su alcance concreto en el período máximo de 7 días hábiles a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación. A tal efecto, la CNMV comunicará a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a la Sociedad de Bolsas, al Oferente y a la Sociedad Afectada el resultado de la Oferta, y las citadas Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado en los boletines de cotización. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta la fecha de la sesión de cotización a la que se refieran los mencionados boletines de cotización. Asimismo, la CNMV publicará el resultado de la Oferta en su página web.

1.2.4 Intervención de la adquisición y liquidación

La adquisición de las acciones se intervendrá por BNP Paribas que actúa como intermediario de la operación de adquisición y liquidación por cuenta del Oferente.

La liquidación y el pago del precio de las acciones se realizarán siguiendo el procedimiento establecido para ello en Iberclear (que deberá realizarse dentro de los 2 días hábiles siguientes al día de cotización), considerándose como fecha de la correspondiente transacción bursátil la de la sesión a la que se refieran los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia que publiquen el resultado de la Oferta.

1.3 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta

Los costes directos en que incurra el accionista vendedor en relación con su aceptación de la Oferta o su liquidación serán soportados por el Oferente en los términos que se indican a continuación. A este respecto, los titulares de acciones de la Sociedad Afectada que acepten la Oferta a través de BNP Paribas S.A., Sucursal en España no soportarán los gastos de corretaje derivados de la intervención de un miembro del mercado, así como tampoco los cánones de liquidación de Iberclear ni de contratación de las Bolsas de Valores, que serán satisfechos por el Oferente. En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros miembros del mercado distintos de BNP Paribas S.A., Sucursal en España, los gastos de corretaje y demás gastos de la parte vendedora en la operación, incluyendo los cánones de liquidación de Iberclear y de contratación de las Bolsas de Valores, serán a cargo del aceptante.

El Oferente no se hará cargo, en ningún caso, de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta y el mantenimiento de los saldos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.5 del Real Decreto de OPAS, una vez publicado el desistimiento de la Oferta o la causa que la deje sin efecto, en su caso, quedarán ineficaces las aceptaciones que se hubieran presentado, corriendo a cargo del Oferente los gastos ocasionados a los accionistas de la Sociedad Afectada por la aceptación. Asimismo, de acuerdo con el artículo 39.1 del Real Decreto de OPAS, en caso de resultado negativo de la Oferta, las entidades o personas que hubieran recibido las aceptaciones por cuenta del Oferente estarán obligadas a la devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de las acciones que hubieran sido entregados por los aceptantes. Todos los gastos de la devolución serán por cuenta del Oferente.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

1.4 Plazos para la renuncia a las condiciones a las que está sujeta la eficacia de la Oferta y consecuencias

En el caso de que la condición de aceptación mínima descrita en el epígrafe II.3.1.1 de este Folleto no se cumpliera, de acuerdo con lo previsto en el primer párrafo del artículo 33.3 del Real Decreto de OPAS, el Oferente comunicará su decisión de renunciar o no a la misma no más tarde del final del día hábil bursátil siguiente a aquel en que la CNMV le anticipe el número de acciones incluidas en las declaraciones de aceptación de la Oferta presentadas.

Por su parte, en el caso de que cualquiera de las condiciones referidas en el epígrafe II.3.1.2 del presente Folleto no se cumpliera, de acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 33.3 del Real Decreto de OPAS, el Oferente comunicará su decisión de renunciar o no a la misma no más tarde del día anterior a la finalización del periodo de aceptación.

En el caso de que cualquiera de las condiciones anteriormente referidas no se cumpliera y el Oferente no comunicase su renuncia a la misma en el plazo correspondiente, se publicará el resultado negativo de la Oferta, que quedará sin efecto, así como las aceptaciones que se hubieren producido.

1.5 Entidad que actúa por cuenta del Oferente en el procedimiento de adquisición y liquidación de la Oferta

El Oferente ha designado a BNP Paribas, con domicilio social en Emilio Vargas, 4, Madrid 28043, con número de identificación fiscal (NIF) W0012958E e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, como entidad encargada de intervenir la operación de adquisición de acciones que pudiera resultar de la Oferta y como entidad encargada de la liquidación de dicha operación.

Asimismo, BNP Paribas será la entidad encargada de la intervención de la adquisición y de la liquidación de la operación de adquisición de aquellas acciones de la Sociedad Afectada que se vean afectadas por los derechos de compraventa forzosa en los términos que se describen en el epígrafe III.2 de este Folleto.

Se adjunta como **Anexo IX** copia de la carta de aceptación de BNP Paribas como entidad encargada de las mencionadas funciones.

2. PROCEDIMIENTO PARA LAS COMPRAVENTAS FORZOSAS

2.1 Requisitos para las compraventas forzosas

En el supuesto de que, de conformidad con lo establecido en los artículos 136 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto de OPAS, a resultas de la Oferta (i) el Oferente sea titular de acciones representativas de, al menos, el 90%

del capital social con derecho de voto de la Sociedad Afectada; y (ii) la Oferta haya sido aceptada por titulares de acciones representativas de, al menos, el 90% de los derechos de voto a los que se dirige, el Oferente exigirá a los restantes titulares de acciones de la Sociedad Afectada la venta forzosa de la totalidad de sus acciones, con una contraprestación en efectivo por acción igual al precio al que se liquide la Oferta, si bien en este caso la contraprestación se ajustará a la baja en el importe bruto por acción de cualesquiera distribuciones satisfechas entre la liquidación de la Oferta y las fechas en las que se liquiden las operaciones de compra o venta forzosa (incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de las operaciones de compra o venta forzosa) (el “**Precio de Venta Forzosa**”).

Consiguientemente, se tendrán por cumplidos los requisitos anteriores si las aceptaciones de la Oferta comprenden un número mínimo de 81.986.803 acciones (90% de las 91.096.447 acciones a las que se dirige la Oferta). Dicha cifra, sumada a las 18.073.095 acciones de la Sociedad Afectada (16,56% del capital) que pertenecen actualmente al Oferente, representan el 91,66% del capital de la Sociedad Afectada.

En el caso de que (i) la Sociedad Afectada no aceptase la Oferta con las acciones en autocartera que, según la última información pública disponible a 31 de marzo de 2018, ascienden a 198.006 acciones; (ii) que dichas acciones se mantuviesen en autocartera en la fecha de liquidación de la Oferta; y (iii) que la Sociedad Afectada decida amortizar tales acciones, reduciendo el capital social de la Sociedad Afectada e inmovilizando entretanto dichas acciones, se ajustará el cómputo señalado en el párrafo anterior. En este supuesto, se tendrán por cumplidos los requisitos para la venta forzosa en caso de que las aceptaciones de la Ofertan comprendan un número mínimo de 81.808.597 acciones (90% de las 90.898.441 acciones a las que se dirige la Oferta sin contar la autocartera), que sumadas a las 18.073.095 acciones de la Sociedad Afectada (16,56% del capital) que pertenecen actualmente al Oferente, representan el 91,66% del capital de la Sociedad Afectada tras la referida amortización. En caso de que el número de acciones en autocartera fuera diferente al aquí expuesto, se realizaría el cómputo para el cálculo de la compraventa forzosa con el correspondiente ajuste, sujeto a la amortización de dichas acciones.

El Oferente ejercerá el derecho de venta forzosa frente a los titulares de las acciones de la Sociedad Afectada en el caso de que se cumplan los requisitos mencionados anteriormente.

Igualmente, y conforme a lo establecido en el artículo 47 del Real Decreto de OPAS, los titulares de acciones de la Sociedad Afectada que no hubieran aceptado la Oferta y que así lo deseen, podrán exigir al Oferente la compra forzosa de la totalidad de sus acciones por la misma contraprestación del Precio de Venta Forzosa. En este caso, todos los gastos incurridos en relación con la referida transacción serán satisfechos por los accionistas vendedores.

De conformidad con lo anteriormente señalado y teniendo en cuenta las formalidades relativas a la compra forzosa que se señalan en el epígrafe III.2.2 del Folleto, los accionistas de la Sociedad Afectada deben tener presentes las siguientes consideraciones antes de tomar la decisión de exigir al Oferente la compra forzosa de sus acciones:

- (i) Los requisitos para que nazca el derecho del Oferente a exigir la venta forzosa de las acciones de aquellos accionistas que no acudan a la Oferta son las mismas que las exigidas por la normativa para que nazca el derecho de los accionistas que no acudan a la Oferta a exigir la compra forzosa.
- (ii) La contraprestación a percibir por los accionistas que no hubiesen acudido a la Oferta será la misma tanto en el caso de que el Oferente exija la venta forzosa como en el supuesto de que sean ellos quienes exijan la compra forzosa, recibiendo en ambos casos un importe en efectivo igual al Precio de Venta Forzosa (i.e. al precio al que se liquide la Oferta ajustado a la baja en el importe bruto por acción de cualesquiera distribuciones satisfechas entre la liquidación de la Oferta y las fechas en las que se liquiden las operaciones compra o venta forzosa, incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de las operaciones de compra o venta forzosa).
- (iii) Todos los gastos derivados de la operación y liquidación del proceso de venta forzosa correrán por cuenta del Oferente, mientras que en el supuesto de compra forzosa dichos gastos serán de cuenta de los accionistas que ejerciten dicho derecho.
- (iv) Si la liquidación de la transacción de compra forzosa tuviese que llevarse a cabo con posterioridad a la liquidación de la transacción de venta forzosa, la solicitud de una compra forzosa quedará sin efecto, quedando las acciones comprendidas en la transacción de venta forzosa.

2.2 Procedimiento para las compraventas forzosas

En el plazo más breve posible y como máximo dentro de los 3 días hábiles siguientes al de la publicación del resultado de la Oferta, el Oferente comunicará a la CNMV y al mercado mediante la publicación del correspondiente *hecho relevante* si se han cumplido o no los requisitos para las compraventas forzosas indicados en el epígrafe III.2.1 anterior.

En el supuesto que se hubiesen cumplido los mencionados requisitos, el Oferente, en el plazo de 3 meses a contar desde el último día del periodo de aceptación de la Oferta, comunicará a la CNMV (para su difusión pública por la propia CNMV) la fecha de la transacción de venta forzosa, que será entre los 15 y 20 días hábiles siguientes a dicha comunicación a la CNMV.

Dentro del plazo de los 5 días hábiles siguientes a la mencionada publicación por la CNMV, el Oferente dará difusión pública y general a las características de la venta forzosa por medios análogos a los utilizados para la difusión de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto de OPAS.

Habiéndose cumplido los requisitos para el ejercicio del derecho de venta forzosa por parte del Oferente, los accionistas de la Sociedad Afectada podrán hacer uso de su derecho de compra forzosa.

La liquidación se hará en igual plazo que la liquidación de la Oferta, contado a partir de la fecha de la transacción de venta forzosa o, en su caso, a partir de la fecha de recepción de cada una de las solicitudes de compra forzosa.

Las adquisiciones de las acciones objeto de compraventa forzosa se intervendrán y liquidarán por BNP Paribas.

Los gastos derivados de la operación y liquidación de los valores en que incurra el accionista vendedor en relación con la transacción de venta forzosa serán soportados por el Oferente; por el contrario, los mencionados gastos que se devenguen en el caso de una transacción de compra forzosa serán soportados por los accionistas vendedores.

Con carácter previo a la fecha de la transacción de venta forzosa, el Oferente acreditará ante la CNMV la constitución de las garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones resultantes del ejercicio del derecho de venta forzosa.

Los accionistas de la Sociedad Afectada que deseen solicitar la compra forzosa de sus acciones deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear donde tengan depositadas sus acciones. Las solicitudes de compra forzosa serán cursadas por escrito al Oferente por dichas entidades a través de BNP Paribas. Las entidades participantes en Iberclear donde se encuentren depositadas las acciones responderán de acuerdo con sus registros del detalle de la titularidad y tenencia de los valores a los que se refieran las solicitudes de compra forzosa. Todos los accionistas que soliciten, en su caso, la compra forzosa, deberán incluir en sus solicitudes la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada de su titularidad.

Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas acciones de la Sociedad Afectada que reciban las solicitudes de compra forzosa remitirán diariamente al Oferente, a través de BNP Paribas, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las solicitudes de compra forzosa presentadas por los accionistas de la Sociedad Afectada.

Las solicitudes de compra forzosa de los titulares de acciones de la Sociedad Afectada se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda

producirse la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de transacciones.

De conformidad con lo previsto en el artículo 136 de la Ley del Mercado de Valores, si las acciones de la Sociedad Afectada objeto de compra o venta forzosa se encontrasen embargadas o existiera sobre ellas algún tipo de carga, incluyendo gravámenes, derechos reales limitados o garantías financieras a resultas de una resolución administrativa o judicial, las referidas acciones deberán ser transferidas libres de tales cargas o gravámenes, que pesarán sobre el precio satisfecho por el Oferente por la compraventa. El depositario de las acciones vendrá obligado a mantener en depósito el precio de la compraventa, poniendo en conocimiento de la autoridad judicial o administrativa que hubiere impuesto las cargas o gravámenes, o del titular de cualesquiera otras cargas, la aplicación del procedimiento aquí descrito. Si, una vez aplicado lo dispuesto en este párrafo, existiera una parte del precio que resultase innecesaria para la satisfacción de las obligaciones garantizadas con las cargas o gravámenes impuestos, o con las cargas o gravámenes existentes sobre las acciones, dicho remanente se pondrá inmediatamente a disposición del titular de éstas.

La realización de la transacción de venta forzosa que resulte del ejercicio del derecho anteriormente referido dará a su vez lugar, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 48 del Real Decreto de OPAS y en la normativa concordante, a la exclusión de cotización en las Bolsas de Valores españolas de las acciones de la Sociedad Afectada. La referida exclusión será efectiva a partir de la liquidación de la operación de venta forzosa.

CAPÍTULO IV

Todas las manifestaciones incluidas en este Capítulo IV relacionadas con los planes e intenciones respecto a la Sociedad Afectada y su grupo corresponden tanto al Oferente como a Blackstone.

1. FINALIDAD PERSEGUIDA CON LA ADQUISICIÓN

Blackstone y sus filiales han realizado inversiones inmobiliarias de relevancia en España durante los últimos años, especialmente en los sectores residencial y hotelero.

El Oferente considera la adquisición de Hispania como una oportunidad para incrementar la exposición de Blackstone al sector inmobiliario español y, en concreto, al sector hotelero, que constituye parte significativa del negocio de Hispania.

De acuerdo con la información publicada por Hispania, la actual estrategia de puesta en valor (*value return proposal*) presentada por Azora Gestión para Hispania consiste en la venta de todos los activos que componen su cartera y en la consecuente distribución entre sus accionistas tanto de los fondos netos provenientes de dichas ventas, como de cualesquiera otros fondos propios remanentes de Hispania, todo ello con anterioridad al 14 de marzo de 2020 (fecha coincidente con el sexto aniversario de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad). Alternativamente, se necesitaría la aprobación de la junta general si el consejo de Hispania propusiese el mantenimiento y gestión activa de toda o parte de la cartera de la Sociedad de manera permanente. A la fecha actual, el periodo de inversión (*Investment Period*) de Hispania (para la adquisición de nuevos activos), que se extendió hasta el 31 de diciembre de 2017 por acuerdo de la junta general de accionistas de 6 de abril de 2017, ha concluido. El periodo de desinversión que, tal y como se ha descrito anteriormente, debe concluirse en marzo de 2020, ha sido iniciado.

El objetivo del Oferente es adquirir el control de la Sociedad Afectada e implementar iniciativas de gestión activa de activos (*active asset management*).

En consecuencia, es intención del Oferente no continuar con la actual estrategia de puesta en valor (*value return proposal*) de Hispania, tal y como se ha descrito anteriormente y, en particular, es su intención mantener la mayoría de los activos hoteleros en el medio plazo (de tres a siete años) a través de una compañía no cotizada, promoviendo la adopción de los correspondientes acuerdos por la junta general de accionistas.

2. PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES FUTURAS Y LA LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO

Tal y como se ha señalado anteriormente, es intención del Oferente no continuar con la actual estrategia de puesta en valor (*value return proposal*) de Hispania (que consiste en la venta de todos los activos que componen la cartera de Hispania y en la consecuente distribución entre sus accionistas tanto de los fondos netos provenientes de dichas ventas, como de cualesquiera otros fondos propios remanentes de Hispania, todo ello con anterioridad al 14 de marzo de 2020) y, en su lugar, promover el mantenimiento y gestión activa de toda o parte de la cartera de Hispania a medio plazo (de tres a siete años) a través de una compañía no cotizada.

En concreto, el Oferente tiene intención de implementar la gestión activa de la cartera de activos hoteleros y residenciales, que incluye:

- (i) invertir capex (*capital expenditure*) tanto en mantenimiento como en crecimiento de dichos activos existentes;
- (ii) asegurar que la renta y los ingresos operativos derivados de dichos activos se maximizan y llevar a cabo cualesquiera acciones que sean necesarias para asegurarlo, incluyendo la negociación con contrapartes y arrendatarios, la implementación de estrategias de marketing y estrategias de posicionamiento de activos en el mercado y la consideración de estrategias operativas y de arrendamiento;
- (iii) analizar oportunidades de venta de algunos o todos los activos, dependiendo del precio, plazo y condiciones de mercado en cada momento; y
- (iv) modificar, en su caso, la estructura financiera del Grupo Hispania en función de las circunstancias anteriormente mencionadas y en la forma descrita en el apartado IV.4 siguiente.

En relación con la cartera de activos de oficinas, el Oferente no ha definido ningún plan específico. Con respecto al plan anunciado por Hispania y autorizado por su junta general de accionistas de 4 de abril de 2018 de poner a la venta la totalidad de los mencionados activos, el Oferente podría respaldar dicho plan y continuar con el proyecto de desinversión en función de las condiciones del mercado y de los términos y condiciones de la operación que se contemple.

En el contexto de la Oferta y de su intención de no continuar con la actual estrategia de puesta en valor (*value return proposal*) de Hispania y, en su lugar, de promover el mantenimiento y gestión activa de toda o parte de su cartera en el medio plazo (de tres a siete años) en una compañía no cotizada, el Oferente tiene intención de revisar con Azora Gestión el actual Contrato de Gestión de Hispania (que tiene una vigencia hasta el año 2020).

Conforme a la información pública difundida por la Sociedad Afectada, Azora Gestión podría tener derecho al cobro de unos honorarios de incentivo o comisión de rendimiento (*performance fee*) en caso de resolución anticipada del Contrato de Gestión, estimados en 173 millones de euros a favor de Azora Gestión (según se explica en el epígrafe II.2.3 anterior). En todo caso, el Oferente tiene la intención de que la Sociedad Afectada cumpla con todas sus obligaciones de pago a este respecto, de acuerdo con la descripción de las mismas que consta en la información pública.

Tan pronto como sea razonablemente posible pero no más tarde del año 2020, la intención del Oferente es encomendar a HI Partners Holdco Value Added, S.A. (“**HI Partners**”, una compañía íntegramente participada por el Grupo Blackstone y uno de los mayores propietarios de hoteles en España, con una experiencia significativa en gestionar hoteles de ocio españoles) que preste servicios de gestión de activos respecto a la cartera hotelera de la Sociedad Afectada. No existe ningún plan actual para fusionar HI Partners y la Sociedad Afectada (o sus activos).

3. PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES RESPECTO AL MANTENIMIENTO DE LOS PUESTOS DE TRABAJO DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO

Hispania es una sociedad gestionada externamente por Azora Gestión en virtud del Contrato de Gestión.

En su virtud, tal y como se describe en sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, la Sociedad Afectada no tiene personal. No obstante, como consecuencia de la adquisición de determinados activos hoteleros, el Grupo Hispania tiene personal relacionado con la explotación de dichos hoteles hasta que no concluya su reposicionamiento y dicha gestión sea traspasada al operador. El Oferente no tiene ningún plan en relación con dicho personal ni prevé modificaciones relevantes en sus condiciones y derechos.

No obstante lo anterior y sin perjuicio de lo expuesto en el apartado IV.2 anterior en relación con el mencionado Contrato de Gestión, el Oferente tiene la intención de garantizar que el Grupo Hispania disponga del personal y de los recursos suficientes a fin de desarrollar adecuadamente sus actividades.

4. PLANES RELATIVOS A LA UTILIZACIÓN DE ACTIVOS DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y VARIACIONES PREVISTAS EN SU ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO

En relación con la utilización de los activos de la Sociedad Afectada, el Oferente ha descrito su visión estratégica y sus planes en los apartados IV.1 y IV.2 anteriores.

En cuanto a los planes del Oferente en relación con la deuda financiera del Grupo de la Sociedad Afectada, el Oferente tiene intención de evaluar las potenciales opciones para

optimizar la estructura financiera de la Sociedad Afectada, una vez que haya podido revisar los términos de los contratos financieros vigentes y las alternativas existentes.

Para optimizar la estructura financiera del Grupo Hispania, el Oferente contemplará (a) realizar cambios en la política de financiación del Grupo Hispania; (b) refinanciar parte o la totalidad de la deuda financiera existente (que, a 31 de marzo de 2018, ascendía a 894,8 millones euros de acuerdo con el informe del primer trimestre de 2018 publicado en la página web de la Sociedad Afectada) con nueva deuda financiera; y/o (c) incrementar el nivel de apalancamiento del Grupo Hispania. La cuantía, el coste y los términos de la deuda financiera actual del Grupo Hispania pueden, por lo tanto, incrementarse o ser objeto de modificación después de la liquidación de la Oferta.

Conforme a la información pública disponible, al Oferente no le consta que la deuda financiera actual de la Sociedad Afectada tenga cláusulas de vencimiento anticipado por cambio de control que hagan necesaria su refinanciación como consecuencia del éxito de la Oferta. Si no fuese el caso, el Oferente promoverá la refinanciación de la deuda que venza por cambio de control cuando sea necesario.

5. PLANES RELATIVOS A LA EMISIÓN DE VALORES POR LA SOCIEDAD AFECTADA

El Oferente no tiene planes de realizar emisiones de nuevos valores de Hispania.

6. REESTRUCTURACIONES SOCIETARIAS PREVISTAS DE CUALQUIER NATURALEZA

El Oferente no tiene prevista la realización de reestructuraciones societarias que involucren a la Sociedad.

No obstante lo anterior, el Oferente tiene la intención de considerar cualquier posible reestructuración corporativa en función de los beneficios que puedan suponer y en el contexto de los hechos y circunstancias concurrentes en cada momento, con el objetivo de lograr los objetivos estratégicos descritos en los apartados IV.1 y IV.2 anteriores.

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad Afectada tiene la consideración de SOCIMI y ha optado por el régimen fiscal especial de SOCIMIs, viniendo obligada a distribuir dividendos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley 11/2009**”).

La exclusión de cotización de la Sociedad Afectada implicará la pérdida de la condición de SOCIMI, por lo que las decisiones sobre reparto de dividendos y remuneración al accionista pasarán a tomarse únicamente con base en las necesidades de liquidez de la

Sociedad Afectada para llevar a cabo su actividad e inversiones y poder hacer frente a sus obligaciones de pago. En su virtud, la política de dividendos de la Sociedad Afectada podría cambiar sustancialmente viéndose reducido el volumen y frecuencia de esos dividendos.

En todo caso, durante el tiempo que la Sociedad Afectada siga estando calificada como SOCIMI, el Oferente tiene intención de promover que continúe distribuyendo dividendos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2009.

La política de dividendos de la Sociedad Afectada puede también cambiar de manera significativa en caso de modificación de la estructura de deuda de la Sociedad Afectada conforme a lo indicado en el apartado IV.4 anterior.

8. PLANES SOBRE LA ESTRUCTURA, COMPOSICIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD AFECTADA

El Oferente tiene intención de trasladar la participación mayoritaria que obtenga tras la conclusión de la Oferta a los órganos de administración, dirección y control de Hispania, procurando el nombramiento de un número de miembros del consejo de administración correspondiente a dicha participación mayoritaria. Asimismo, es intención del Oferente trasladar dicha participación mayoritaria a la composición de la comisión ejecutiva y estar representado en las restantes comisiones del consejo de administración.

En tanto las acciones de Hispania no sean excluidas de negociación, es intención del Oferente que la Sociedad Afectada siga manteniendo el número de consejeros independientes necesario para dar cumplimiento a la normativa aplicable.

Una vez excluida de cotización, el Oferente no descarta promover cambios en la estructura y composición del consejo de administración de la Sociedad Afectada para su adecuación a la situación de sociedad no cotizada.

9. PREVISIONES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO

Tras la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada y/o la pérdida de la condición de SOCIMI, el Oferente promoverá la modificación de los estatutos y demás normativa interna de Hispania para su adaptación a la condición de sociedad no cotizada y/o no SOCIMI.

El Oferente no tiene otros planes de modificar los estatutos de la Sociedad Afectada.

10. INICIATIVAS DEL OFERENTE RESPECTO A LA COTIZACIÓN DE LOS VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA

Según se describe en el epígrafe IV.11 siguiente, la aplicación del procedimiento de venta forzosa implicaría la exclusión de cotización de las acciones de la Sociedad Afectada de las Bolsas españolas, a partir de la fecha de liquidación de dicha venta forzosa.

Si no se dan los requisitos para la aplicación de la venta forzosa, tras la liquidación de la Oferta es intención del Oferente promover la exclusión de cotización de la Sociedad Afectada acogiéndose a la excepción de oferta pública de exclusión prevista en el artículo 11(d) del Real Decreto de OPAS.

En consecuencia, el Oferente tiene intención de llevar a cabo las actuaciones necesarias a dicho efecto, incluyendo la convocatoria de una junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad Afectada para aprobar la exclusión de cotización de las acciones de la Sociedad Afectada, de acuerdo con la normativa aplicable y, en particular, a través de una orden de compra de conformidad con lo establecido en el artículo 11(d) del Real Decreto de OPAS. El precio de dicha orden de compra será una contraprestación en efectivo por acción igual al precio al que se liquide la Oferta, ajustado a la baja en el importe bruto por acción de cualesquiera distribuciones satisfechas entre la liquidación de la Oferta y la fecha en la que se ejecutara cada orden de compra (incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la operación correspondiente). El Precio de la Oferta se ha justificado de acuerdo con los apartados 5 y 6 del artículo 10 del Real Decreto de OPAS mediante el Informe de Valoración que se adjunta a este Folleto como **Anexo X**.

11. DERECHO DE VENTA FORZOSA PREVISTO EN EL ARTÍCULO 47 DEL REAL DECRETO DE OPAS

De cumplirse los requisitos estipulados en el apartado III.2.1 de este Folleto, el Oferente requerirá de aquellos titulares de acciones de la Sociedad Afectada que no hayan aceptado la Oferta la venta forzosa de todas sus acciones a cambio del pago por parte del Oferente del Precio de Venta Forzosa, lo que conllevaría la exclusión de negociación de las acciones de Hispania.

12. INTENCIONES RELATIVAS A LA TRANSMISIÓN DE VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA

El Oferente no tiene intención de transmitir valores de la Sociedad Afectada en los 12 meses siguientes a la liquidación de la Oferta (ni ha alcanzado ningún acuerdo con dicho propósito), salvo en su caso en favor de una afiliada del Oferente.

13. INFORMACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CAPÍTULO RELATIVAS AL PROPIO OFERENTE Y SU GRUPO

De conformidad con lo indicado en este Folleto, el Oferente es una sociedad de nueva constitución creada principalmente a efectos de la Oferta y para adquirir acciones de la Sociedad Afectada. La adquisición de la Sociedad Afectada se encuentra por tanto dentro de los objetivos del Oferente.

No se prevé que la adquisición de Hispania vaya a tener ningún impacto significativo en Blackstone.

14. IMPACTO DE LA OFERTA Y SU FINANCIACIÓN SOBRE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS DEL OFERENTE

No se espera que la Oferta y su financiación en los términos descritos en este Folleto vayan a tener un impacto significativo en términos cuantitativos en las magnitudes financieras de Blackstone.

CAPÍTULO V

1. AUTORIZACIONES EN MATERIA DE COMPETENCIA

La adquisición de las acciones objeto de la Oferta constituye una concentración económica de dimensión española a efectos de defensa de la competencia y, por tanto, requiere la obtención de autorización de las autoridades de defensa de la competencia nacionales.

En este sentido, el Oferente notificó la operación a la CNMC y, con fecha 3 de mayo de 2018, esta autorizó la referida operación de concentración. Copia de dicha autorización se adjunta a este Folleto como **Anexo XIV**.

No es necesaria la obtención de ninguna otra autorización en materia de competencia en relación con la Oferta.

2. OTRAS AUTORIZACIONES O VERIFICACIONES ADMINISTRATIVAS

La Oferta no está sujeta a autorizaciones o verificaciones administrativas distintas de la correspondiente a la CNMV.

En este sentido, el Oferente no ha solicitado ninguna autorización o verificación administrativa de otros organismos supervisores u autoridades en relación con la Oferta.

3. LUGARES DONDE PODRÁ CONSULTARSE EL FOLLETO Y LOS DOCUMENTOS QUE LO ACOMPAÑAN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto de OPAS, el Folleto y la documentación complementaria que lo acompaña estarán a disposición de las partes interesadas desde el día siguiente a la publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22.1 del Real Decreto de OPAS en los siguientes lugares:

| Entidad | Dirección |
|--|--|
| Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores | |
| Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid | Plaza de la Lealtad, 1, Madrid |
| Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona | Passeig de Gràcia, 19, Barcelona |
| Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Bilbao | Calle José María Olabarri, 1, Bilbao |
| Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia | Calle Libreros, 2-4, Valencia |
| Comisión Nacional del Mercado de Valores | |
| CNMV Madrid | Calle Edison, 4, Madrid |
| CNMV Barcelona | Passeig de Gràcia, 19, Barcelona |
| El Oferente | 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo |
| Sociedad Afectada | Calle Serrano, 30, 2º Izquierda Madrid |

Asimismo, el presente Folleto, sin sus anexos, estará disponible en las páginas web de la CNMV (www.cnmv.es) y de la Sociedad Afectada (<http://www.hispania.es>) a partir del día siguiente a la publicación del primero de los anuncios previstos en el artículo 22.1 del Real Decreto de OPAS.

4. RESTRICCIÓN TERRITORIAL

La Oferta se formula exclusivamente en España y se dirige a los titulares de acciones de la Sociedad Afectada, en los términos previstos en este Folleto, sin que el mismo ni su contenido constituyan una extensión de la Oferta a cualquier otra jurisdicción donde la misma pudiera constituir una violación de la legislación aplicable a dicha jurisdicción o donde la Oferta exigiese la distribución o registro de documentación adicional al presente Folleto.

Los accionistas de la Sociedad Afectada que residan fuera de España y decidan acudir a la Oferta son informados de que ésta puede encontrarse sujeta a restricciones legales y reglamentarias distintas de aquellas contempladas en la legislación española. Con toda la extensión legalmente permitida, el Oferente no ha confirmado el cumplimiento ni prevé llevar a cabo ninguna actuación para cumplir con cualesquiera leyes relativas a la verificación, aplicabilidad e implicaciones de la Oferta salvo por lo previsto en el presente Folleto.

Este Folleto está visado en todas sus páginas y firmado a ____ de junio de 2018.

Firmado en representación del Oferente.

P.p.

Doña Diana Hoffmann

Don Paul-Alexandre Rischard

ANEXO I

Certificación de los acuerdos sociales de Alzette Investment S.à r.l. relativos a la formulación de la Oferta adoptados por su Administrador Único (BRE/Management 9 S.A.) en fecha 4 de abril de 2018, con su traducción jurada

ANEXO II

Certificación de los acuerdos sociales de Alzette Holdco S.à r.l. relativos a la formulación de la Oferta adoptados por su Administrador Único (BRE/Management 9 S.A.) en fecha 4 de abril de 2018, con su traducción jurada

ANEXO III

Copia legalizada y apostillada de los estatutos de Alzette Investment S.à r.l. y extracto legalizado y apostillado del Registro de Sociedades de Luxemburgo, con traducción jurada de ambos

ANEXO IV

Copia legalizada y apostillada de los estatutos de Alzette Holdco S.à r.l. y un extracto legalizado y apostillado del Registro de Luxemburgo, así como la traducción jurada de ambos

ANEXO V

Certificado de inmovilización de las acciones de la Sociedad Afectada titularidad de Alzette Investment S.à r.l. y compromiso de no ejecución de prenda por parte de Morgan Stanley

ANEXO VI

**Aval bancario emitido por BNP Paribas S.A., Sucursal en España como garantía
de la Oferta**

ANEXO VII

**Modelo de anuncio de la Oferta a publicar por el Oferente conforme a lo dispuesto
en el artículo 22 de Real Decreto de OPAS**

ANEXO VIII

Carta del Oferente en relación con la publicidad de la Oferta

ANEXO IX

**Carta de BNP Paribas como miembro del mercado que actuará en nombre del
Oferente en el proceso de adquisición y liquidación**

ANEXO X

Informe de Valoración

ANEXO XI

Información financiera de Alzette Investment S.à r.l.

ANEXO XII

Información financiera de Alzette Holdco S.à r.l.

ANEXO XIII

Información financiera de The Blackstone Group L.P. (información financiera consolidada auditada de The Blackstone Group L.P. para el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017 y los estados financieros consolidados no auditados de The Blackstone Group L.P., y sus filiales del primer trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018), junto con su traducción jurada.

ANEXO XIV

**Autorización de la operación de concentración por la Comisión Nacional de los
Mercados y de la Competencia**

ANEXO XV

Certificado emitido por Bolsa de Madrid relativo al cambio medio simple de los cambios medios ponderados diarios de la Sociedad Afectada en el periodo del 5 de octubre de 2017 al 4 de abril de 2018 (ambos inclusive)

Alzette Investment S.à r.l.

11 de junio de 2018

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Calle Edison, 4
28006 Madrid

Ref.: Oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A.

Muy señores nuestros:

Adjunto les remitimos el dispositivo USB que contiene el folleto explicativo de la oferta y el modelo de anuncio de la misma previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, correspondientes a la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de la sociedad Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. formulada por la sociedad Alzette Investment S.à r.l. (la “**Oferta**”).

El contenido del folleto explicativo y del modelo de anuncio que figuran en este dispositivo USB coincide íntegramente con el de la última versión en papel de cada uno de ellos presentados ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se autoriza la difusión del contenido del folleto explicativo de la Oferta y del modelo de anuncio de la misma a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente,

Alzette Investment S.à r.l.

P.p.
Doña Anissa Mediane

P.p.
Don Paul-Alexandre Rischard

**FOLLETO EXPLICATIVO DE LA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA DE
ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE**

HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A.

FORMULADA POR

ALZETTE INVESTMENT S.À R.L.

6 de junio de 2018

El presente folleto explicativo ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores y demás legislación aplicable.

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCCIÓN | 9 |
| CAPÍTULO I | 14 |
| 1. PERSONAS RESPONSABLES DEL FOLLETO | 14 |
| 2. ACUERDOS, ÁMBITO Y LEGISLACIÓN APLICABLES | 14 |
| 2.1 Acuerdos del Oferente para la formulación de la Oferta | 14 |
| 2.2 Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente | 15 |
| 2.3 Mercados en los que se formula la Oferta | 15 |
| 2.4 Legislación nacional que rige los contratos entre el Oferente y los titulares de acciones de la Sociedad Afectada como consecuencia de la Oferta | 16 |
| 3. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA | 16 |
| 3.1 Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección | 16 |
| 3.2 Composición del capital social de la Sociedad Afectada. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones | 17 |
| 3.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada | 18 |
| 3.3.1 <i>Estructura del consejo de administración de la Sociedad Afectada</i> | 18 |
| 3.3.2 <i>Gestión de la Sociedad Afectada</i> | 19 |
| 3.3.3 <i>Estructura del consejo de administración, gestores y supervisión de Azora Gestión como gestor de la Sociedad Afectada (consejo de administración y equipo gestor)</i> | 23 |
| 3.4 Estructura accionarial y de control de la Sociedad Afectada | 24 |
| 3.5 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración | 26 |
| 3.6 Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas | 26 |
| 4. INFORMACIÓN SOBRE EL OFERENTE Y SU GRUPO | 26 |
| 4.1 En relación con el Oferente | 26 |
| 4.1.1 <i>Personalidad jurídica, denominación social y comercial, domicilio social, fecha de constitución, período de actividad y objeto social</i> | 26 |
| 4.1.2 <i>Composición del capital social y mercados en los que cotizan sus acciones</i> | 28 |

| | | |
|-------|---|-----------|
| 4.1.3 | <i>Estructura de los órganos de administración, dirección y control del Oferente</i> | 28 |
| 4.1.4 | <i>Estructura accionarial y de control del Oferente</i> | 29 |
| 4.2 | En relación con The Blackstone Group L.P. | 34 |
| 4.2.1 | <i>Descripción general</i> | 34 |
| 4.2.2 | <i>Consejeros, altos directivos, gobierno corporativo y estructura de control de Blackstone</i> | 35 |
| 4.3 | Identidad de las personas que actúen en concierto con el Oferente | 37 |
| 4.4 | Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración | 37 |
| 5. | ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y LA SOCIEDAD AFECTADA | 37 |
| 5.1 | Descripción de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por el Oferente a dichos miembros | 37 |
| 5.2 | Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y el Oferente simultáneamente | 38 |
| 5.3 | Acciones del Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada | 38 |
| 6. | ACCIONES DE LA SOCIEDAD AFECTADA PERTENECIENTES AL OFERENTE | 39 |
| 6.1 | Acciones de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente | 39 |
| 6.2 | Autocartera de la Sociedad Afectada | 39 |
| 7. | OPERACIONES CON VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA | 39 |
| 8. | ACTIVIDAD Y SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL OFERENTE | 40 |
| 8.1 | Con respecto al Oferente | 40 |
| 8.2 | Con respecto a Blackstone | 42 |
| | CAPÍTULO II | 45 |
| 1. | VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA | 45 |
| 2. | CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA | 45 |
| 2.1 | Contraprestación ofrecida por cada acción y forma en que se hará efectiva | 45 |
| 2.1.1 | <i>Importe de la contraprestación</i> | 45 |
| 2.1.2 | <i>Ajuste de la contraprestación por distribuciones y dividendos</i> | 45 |
| 2.2 | Justificación de la contraprestación | 46 |

| | | |
|-------|---|-----------|
| 2.2.1 | <i>Precio equitativo</i> | 46 |
| 2.2.2 | <i>Informe de Valoración</i> | 47 |
| 2.3 | Otra información | 54 |
| 3. | CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA | 56 |
| 3.1 | Descripción de las condiciones a las que esté sujeta la Oferta | 56 |
| 3.1.1 | <i>Condición bajo el artículo 13.2.b) del Real Decreto de OPAS</i> | 56 |
| 3.1.2 | <i>Condiciones bajo el artículo 13.2.d) del Real Decreto de OPAS</i> | 56 |
| 3.1.3 | <i>Condición bajo el artículo 26 del Real Decreto de OPAS</i> | 58 |
| 3.2 | Renuncia a las condiciones e impacto de la renuncia en la Oferta | 59 |
| 4. | GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA | 59 |
| 4.1 | Garantías de la Oferta | 59 |
| 4.2 | Fuentes de financiación de la Oferta | 59 |
| 4.3 | Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada | 61 |
| | CAPÍTULO III | 62 |
| 1. | PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA | 62 |
| 1.1 | Plazo de aceptación de la Oferta | 62 |
| 1.2 | Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación | 62 |
| 1.2.1 | <i>Declaraciones de aceptación</i> | 62 |
| 1.2.2 | <i>Procedimiento de aceptación</i> | 63 |
| 1.2.3 | <i>Publicación del resultado</i> | 64 |
| 1.2.4 | <i>Intervención de la adquisición y liquidación</i> | 65 |
| 1.3 | Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta | 65 |
| 1.4 | Plazos para la renuncia a las condiciones a las que está sujeta la eficacia de la Oferta y consecuencias | 66 |
| 1.5 | Entidad que actúa por cuenta del Oferente en el procedimiento de adquisición y liquidación de la Oferta | 66 |
| 2. | PROCEDIMIENTO PARA LAS COMPRAVENTAS FORZOSAS | 66 |
| 2.1 | Requisitos para las compraventas forzosas | 66 |
| 2.2 | Procedimiento para las compraventas forzosas | 68 |

| | |
|--|-----------|
| CAPÍTULO IV | 71 |
| 1. FINALIDAD PERSEGUIDA CON LA ADQUISICIÓN | 71 |
| 2. PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES FUTURAS Y LA LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO | 72 |
| 3. PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES RESPECTO AL MANTENIMIENTO DE LOS PUESTOS DE TRABAJO DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO | 73 |
| 4. PLANES RELATIVOS A LA UTILIZACIÓN DE ACTIVOS DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y VARIACIONES PREVISTAS EN SU ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO | 73 |
| 5. PLANES RELATIVOS A LA EMISIÓN DE VALORES POR LA SOCIEDAD AFECTADA | 74 |
| 6. REESTRUCTURACIONES SOCIETARIAS PREVISTAS DE CUALQUIER NATURALEZA | 74 |
| 7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS | 74 |
| 8. PLANES SOBRE LA ESTRUCTURA, COMPOSICIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD AFECTADA | 75 |
| 9. PREVISIONES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO | 75 |
| 10. INICIATIVAS DEL OFERENTE RESPECTO A LA COTIZACIÓN DE LOS VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA | 76 |
| 11. DERECHO DE VENTA FORZOSA PREVISTO EN EL ARTÍCULO 47 DEL REAL DECRETO DE OPAS | 76 |
| 12. INTENCIONES RELATIVAS A LA TRANSMISIÓN DE VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA | 76 |
| 13. INFORMACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CAPÍTULO RELATIVAS AL PROPIO OFERENTE Y SU GRUPO | 77 |
| 14. IMPACTO DE LA OFERTA Y SU FINANCIACIÓN SOBRE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS DEL OFERENTE | 77 |
| CAPÍTULO V | 78 |
| 1. AUTORIZACIONES EN MATERIA DE COMPETENCIA | 78 |
| 2. OTRAS AUTORIZACIONES O VERIFICACIONES ADMINISTRATIVAS | 78 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 3. | LUGARES DONDE PODRÁ CONSULTARSE EL FOLLETO Y LOS DOCUMENTOS QUE LO ACOMPAÑAN | 78 |
| 4. | RESTRICCIÓN TERRITORIAL | 79 |

LISTADO DE ANEXOS

- Anexo I Certificación de los acuerdos sociales de Alzette Investment S.à r.l. relativos a la formulación de la Oferta adoptados por su Administrador Único (BRE/Management 9 S.A.) en fecha 4 de abril de 2018, con su traducción jurada.
- Anexo II Certificación de los acuerdos sociales de Alzette Holdco S.à r.l. relativos a la formulación de la Oferta adoptados por su Administrador Único (BRE/Management 9 S.A.) en fecha 4 de abril de 2018, con su traducción jurada.
- Anexo III Copia legalizada y apostillada de los estatutos de Alzette Investment S.à r.l. y extracto legalizado y apostillado del Registro de Sociedades de Luxemburgo, con traducción jurada de ambos.
- Anexo IV Copia legalizada y apostillada de los estatutos de Alzette Holdco S.à r.l. y un extracto legalizado y apostillado del Registro de Luxemburgo, así como la traducción jurada de ambos.
- Anexo V Certificado de inmovilización de las acciones de la Sociedad Afectada titularidad de Alzette Investment S.à r.l. y compromiso de no ejecución de prenda por parte de Morgan Stanley.
- Anexo VI Aval bancario emitido por BNP Paribas S.A., Sucursal en España como garantía de la Oferta.
- Anexo VII Modelo de anuncio de la Oferta a publicar por el Oferente conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de Real Decreto de OPAS.
- Anexo VIII Carta del Oferente en relación con la publicidad de la Oferta.
- Anexo IX Carta de BNP Paribas como miembro del mercado que actuará en nombre del Oferente en el proceso de adquisición y liquidación.
- Anexo X Informe de Valoración.
- Anexo XI Información financiera de Alzette Investment S.à r.l.
- Anexo XII Información financiera de Alzette Holdco S.à r.l.
- Anexo XIII Información financiera de The Blackstone Group L.P. (información financiera consolidada auditada de The Blackstone Group L.P. y sus filiales para el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017 y los estados financieros consolidados no auditados de The Blackstone Group

L.P., y sus filiales del primer trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018), junto con su traducción jurada.

Anexo XIV Autorización de la operación de concentración por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia.

Anexo XV Certificado emitido por Bolsa de Madrid relativo al cambio medio simple de los cambios medios ponderados diarios de las acciones de la Sociedad Afectada en el periodo del 5 de octubre de 2017 al 4 de abril de 2018 (ambos inclusive).

INTRODUCCIÓN

Este folleto explicativo (el “**Folleto**”) y los documentos adjuntos al mismo recogen los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición de acciones (la “**Oferta**”) formulada por Alzette Investment S.à r.l. (“**Bidco**” o el “**Oferente**”) sobre la totalidad de las acciones de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (“**Hispania**” o la “**Sociedad Afectada**”) y, junto con sus sociedades dependientes, el “**Grupo Hispania**”) distintas de aquellas de las que el Oferente es propietario. La Oferta es una oferta voluntaria a los efectos de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “**Ley del Mercado de Valores**” o “**LMV**”) y en el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto de OPAS**”).

El Oferente está controlado por The Blackstone Group L.P. (conjuntamente con sus sociedades filiales, “**Blackstone**” o el “**Grupo Blackstone**”). En el Capítulo I se describe detalladamente al Oferente.

El Oferente es titular de 18.073.095 acciones que representan un 16,56% del capital social de la Sociedad Afectada, que han sido inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta. Por lo tanto, la Oferta se dirige de manera efectiva a su restante capital social, representado por un total de 91.096.447 acciones de Hispania representativas de un 83,44% del mismo.

El 6 de abril de 2018 se publicó el anuncio previo de la Oferta (el “**Anuncio Previo**”) de conformidad con lo requerido por el artículo 16 del Real Decreto de OPAS. Por su parte, el 20 de abril de 2018 el Oferente presentó la solicitud de autorización de la Oferta, que se publicó el 23 de abril de 2018, en los términos previstos en el artículo 17 del Real Decreto de OPAS. Con fecha 11 de mayo de 2018, la solicitud de autorización de la Oferta fue admitida a trámite por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”).

Hispania se constituyó en enero de 2014 y desde el 14 de marzo de 2014 sus acciones están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao y están incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil (“**SIB**”). Hispania tiene como objeto principal la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en España.

Hispania es una sociedad gestionada externamente por Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. (“**Azora Gestión**” o la “**Gestora**”) en virtud del contrato de gestión (*Investment Management Agreement*) suscrito entre Hispania, la Gestora y Azora Capital, S.L. de fecha 21 de febrero de 2014 (y sus modificaciones posteriores) (el “**Contrato de Gestión**”).

De acuerdo con la información publicada por Hispania, la actual estrategia de puesta en valor (*value return proposal*) presentada por Azora Gestión para Hispania consiste en la venta de todos los activos que componen su cartera y en la consecuente distribución

entre sus accionistas tanto de los fondos netos provenientes de dichas ventas, como de cualesquiera otros fondos propios remanentes de Hispania, todo ello con anterioridad al 14 de marzo de 2020 (fecha coincidente con el sexto aniversario de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad). Alternativamente, se necesitaría la aprobación de la junta general si el consejo de Hispania propusiese el mantenimiento y gestión activa de toda o parte de la cartera de la Sociedad de manera permanente. A la fecha actual, el periodo de inversión (*Investment Period*) de Hispania (para la adquisición de nuevos activos), que se extendió hasta el 31 de diciembre de 2017 por acuerdo de la junta general de accionistas de 6 de abril de 2017, ha concluido. El periodo de desinversión que, tal y como se ha descrito anteriormente, debe concluirse en marzo de 2020, ha sido iniciado.

El Oferente considera la adquisición de Hispania como una oportunidad para incrementar la exposición de Blackstone al sector inmobiliario español y, en concreto, al sector hotelero que constituye una parte significativa del negocio de Hispania. El objetivo del Oferente es adquirir el control de la Sociedad Afectada e implementar iniciativas de gestión activa de activos (*active asset management*).

En consecuencia, es intención del Oferente no continuar con la actual estrategia de puesta en valor (*value return proposal*) de Hispania, tal y como se ha descrito anteriormente y, en particular, es su intención mantener la mayoría de los activos hoteleros en el medio plazo (de tres a siete años) a través de una compañía no cotizada, promoviendo la adopción de los correspondientes acuerdos por la junta general de accionistas.

La contraprestación ofrecida por el Oferente consiste en efectivo y asciende a 17,45 euros por cada acción de la Sociedad Afectada (el “**Precio de la Oferta**”).

El Precio de la Oferta se reducirá en una cantidad equivalente al importe bruto por acción que la Sociedad Afectada distribuya antes de la liquidación de la Oferta (incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la Oferta) por razón de los siguientes acuerdos de reparto adoptados por la junta general ordinaria de accionistas de Hispania celebrada el pasado 4 de abril de 2018: (i) distribución extraordinaria de prima de emisión por importe de hasta 60.000.000 de euros; (ii) distribución extraordinaria de prima de emisión por importe de hasta 32.000.000 euros, y (iii) distribución extraordinaria de prima de emisión por un importe bruto total de hasta 215.000.000 euros.

El Oferente considera que el Precio de la Oferta tiene la consideración de precio equitativo conforme al artículo 9 del Real Decreto de OPAS en la medida en que:

- (i) Es el precio más alto pagado o acordado por el Oferente, las sociedades del grupo al que pertenece o personas que pudieran actuar concertadamente con las anteriores en relación con la Oferta durante los doce meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo y desde entonces hasta la fecha de este Folleto.

- (ii) Constituye la totalidad del precio pagado o acordado por el Oferente, las sociedades del grupo al que pertenece o personas que pudieran actuar concertadamente con las anteriores en relación con la Oferta durante los doce meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo y desde entonces hasta la fecha de este Folleto, sin que exista ninguna compensación adicional al mismo ni se haya pactado ningún diferimiento en el pago.
- (iii) Está justificado mediante un informe de valoración de fecha 4 de junio de 2018 elaborado por Morgan Stanley & Co. International plc (“**Morgan Stanley**”), cuyas conclusiones se detallan en el epígrafe II.2.2.2 siguiente. Una copia del referido informe de valoración se adjunta a este Folleto como **Anexo X**.
- (iv) No concurren las circunstancias previstas en el artículo 9.4 del Real Decreto de OPAS que pudieran dar lugar a una modificación del precio equitativo y, por lo que se refiere a la circunstancia del apartado c) del referido artículo (modificación, en su caso, del precio equitativo cuando el mismo hubiera sido inferior al rango de cotización de los valores en el día de la adquisición determinante de dicho precio), el citado informe de valoración justifica el Precio de la Oferta.

La prima implícita en el Precio de la Oferta se describe con detalle en el epígrafe II.2.3 siguiente.

La efectividad de la Oferta está sujeta a las siguientes condiciones pendientes:

- (i) *Condición bajo el artículo 13.2.b) del Real Decreto de OPAS:* Que la Oferta sea aceptada respecto de acciones que, junto con las acciones titularidad del Oferente, representen al menos el 50% más una acción de la Sociedad Afectada, esto es, 36.511.677 acciones de la Sociedad Afectada representativas del 33,44% de su capital social, que junto con las 18.073.095 acciones (16,56% del capital) que ya son propiedad del Oferente, representan el 50% del capital social de la Sociedad Afectada más una acción.
- (ii) *Condiciones bajo el artículo 13.2.d) del Real Decreto de OPAS:*
 - (a) Que la Sociedad Afectada no haya acordado modificar, antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, sus estatutos sociales para sustituir o modificar sustancialmente el objeto social, ampliar o reducir el capital social, elevar los quórum de constitución o mayorías para la aprobación de acuerdos de la junta general de accionistas o del consejo de administración o establecer limitaciones al derecho de voto de los accionistas, siempre que como resultado de cualquiera de dichos acuerdos de modificación estatutaria no fuera posible al Oferente, tras la liquidación de la Oferta, aprobar en una junta general la reversión de dicha modificación con una mayoría del 50% más una acción del capital social.

- (b) Que la Sociedad Afectada no haya acordado, antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, una fusión, una escisión o una cesión global de activos y pasivos de la Sociedad Afectada o de su Grupo.
- (c) Que la Sociedad Afectada no haya incurrido (o aprobado incurrir), antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, en deuda financiera salvo que: (i) dicha deuda financiera sea incurrida con el fin de (x) refinanciar la disposición del tramo A (por un máximo de 470.000.000 de euros) de la financiación formalizada por la Sociedad Afectada el 26 de febrero de 2018 en virtud de un contrato de financiación suscrito en dicha fecha por importe máximo de 770.383.755 euros, por la Sociedad Afectada como acreditada, ciertas filiales de la Sociedad Afectada como garantes, y ciertas entidades bancarias como entidades financiadoras (el “**Contrato de Financiación**”) o para (y) financiar el plan para el mantenimiento, mejora o reposicionamiento (*capex*) de sus activos, tal y como ha sido anunciado por la Sociedad Afectada, o atender necesidades corporativas generales de la Sociedad Afectada y de su grupo (y ello siempre que el importe dispuesto total no supere la cantidad que resultaría disponible bajo los tramos B1 y B2 del Contrato de Financiación, es decir, 275.000.000 euros); y (ii) que dicha deuda financiera sea libremente prepagable sin comisiones ni costes de cancelación asociados (a excepción de los que, en su caso, pudieran corresponder a la liquidación de los instrumentos de cobertura contratados sobre la misma, con una duración que no exceda del periodo de desinversión actual, es decir, marzo de 2020).
- (d) Que la Sociedad Afectada no haya realizado (o acordado realizar), antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, la venta o gravamen (salvo las prendas autorizadas por la Junta General de Accionistas de 4 de abril de 2018 bajo el punto 6º del orden del día) de activos de la Sociedad Afectada por un valor de transacción (incluyendo costes e impuestos a cargo del vendedor) agregado (desde la fecha de publicación del Anuncio Previo, i.e., el 6 de abril de 2018) superior al 5% del valor neto de los activos (EPRA NAV) de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 (es decir, superior en agregado al 5% de 1.735.490.000 euros).

Si conforme a lo establecido en los artículos 136 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto de OPAS, como resultado de la Oferta: (i) el Oferente es titular de acciones representativas de, al menos, el 90% del capital de la Sociedad Afectada con derecho de voto; y (ii) la Oferta es aceptada por accionistas que sean titulares de, al menos, el 90% de los derechos de voto a los que se dirige la Oferta, el Oferente exigirá a los restantes accionistas de la Sociedad Afectada la venta forzosa de sus acciones, en los términos que se detallan en el epígrafe III.2 siguiente.

Si no se dan los requisitos para la aplicación de la venta forzosa, tras la liquidación de la Oferta es intención del Oferente promover la exclusión de cotización de la Sociedad de conformidad con lo establecido en el artículo 11(d) del Real Decreto de OPAS.

La exclusión de cotización de la Sociedad Afectada determinará la pérdida de la condición de SOCIMI.

CAPÍTULO I

1. PERSONAS RESPONSABLES DEL FOLLETO

Don Paul-Alexandre Rischard, mayor de edad, de nacionalidad luxemburguesa, con pasaporte número JC9V5Y2L y doña Diana Hoffmann, mayor de edad, de nacionalidad alemana, con pasaporte número C4VM7JW8F, actuando en su condición de administradores de BRE/Management 9 S.A., administrador único del Oferente (el “**Administrador Único**”), haciendo uso de las facultades expresamente conferidas a su favor por el Oferente de conformidad con lo que resulta del poder de fecha 12 de abril de 2018, asumen la responsabilidad por el contenido del Folleto en representación del Oferente.

Don Paul-Alexandre Rischard y doña Diana Hoffmann, en su condición de administradores del Administrador Único, declaran que los datos e informaciones contenidos en el Folleto son verídicos, que no se incluyen datos e informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar expresamente que la incorporación del Folleto y de la documentación que lo acompaña a los Registros Oficiales de la CNMV constituye un reconocimiento de que dichos documentos contienen toda la información requerida por las normas que regulan su contenido, y que en ningún caso hará responsable a la CNMV por la eventual falta de veracidad de la información en ellos contenida.

2. ACUERDOS, ÁMBITO Y LEGISLACIÓN APLICABLES

2.1 Acuerdos del Oferente para la formulación de la Oferta

El 4 de abril de 2018 el Administrador Único, mediante acuerdo unánime de sus administradores, decidió proceder a la formulación de la Oferta, estableciendo sus principales términos y condiciones, que se hicieron públicos a través del Anuncio Previo que fue publicado el 6 de abril de 2018 mediante el correspondiente hecho relevante (núm. de registro 263772), de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS.

El Administrador Único acordó asimismo, en la citada reunión de sus administradores, facultar a las personas responsables del Folleto (véase epígrafe I.1 anterior) para llevar a cabo cuantas actuaciones fueran necesarias o convenientes en relación con la Oferta, incluyendo la firma y presentación del Folleto.

Se adjunta como **Anexo I** copia apostillada de los acuerdos sociales relativos a la formulación de la Oferta adoptados por el Administrador Único del Oferente el 4 de abril de 2018, junto con su traducción jurada.

Conforme a los estatutos del Oferente y a la legislación que le es aplicable, no se precisa que ningún otro órgano del Oferente adopte ninguna decisión o acuerdo adicional en relación con la formulación de la Oferta, motivo por el cual el Oferente no ha adoptado acuerdos o decisiones adicionales al respecto.

La Oferta fue igualmente aprobada por el administrador único de Alzette Holdco S.à. r.l. (sociedad titular del 100% del capital social y los derechos de voto del Oferente) mediante acuerdo unánime de sus administradores en la misma fecha de 4 de abril de 2018. Se adjunta como **Anexo II** copia apostillada de los referidos acuerdos sociales, junto con su traducción jurada.

La formulación de la Oferta no requiere de la adopción de acuerdo alguno por ninguna otra entidad del Grupo Blackstone.

2.2 Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente

La Oferta es una oferta voluntaria. Se formula por el Oferente y se dirige a todos los titulares de acciones de la Sociedad Afectada distintos del Oferente, en los términos y condiciones previstos en este Folleto y en su documentación complementaria, y se realiza conforme a la Ley del Mercado de Valores, al Real Decreto de OPAS y demás legislación aplicable.

Todas las acciones de la Sociedad Afectada se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y se integran en el SIB. Las acciones de la Sociedad Afectada no se encuentran admitidas a negociación en ningún otro mercado, ya se trate de mercados regulados, sistemas multilaterales de negociación o de cualquier otro tipo de mercado secundario de negociación de valores de un Estado miembro de la Unión Europea o de estados terceros.

En consecuencia y habida cuenta de que la Sociedad Afectada es una sociedad domiciliada en España y sus acciones se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas, la autoridad competente para aprobar este Folleto y autorizar la Oferta es la CNMV.

La Oferta es irrevocable y su modificación, desistimiento o cese de efectos sólo tendrá lugar en los casos y forma previstos en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto de OPAS.

2.3 Mercados en los que se formula la Oferta

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, único mercado en el que cotizan las acciones de la Sociedad Afectada, y se dirige a todos los accionistas de la Sociedad Afectada, con independencia de su nacionalidad o lugar de residencia. En relación con los accionistas de la Sociedad Afectada que residan fuera de España, véase el epígrafe V.4.

2.4 Legislación nacional que rige los contratos entre el Oferente y los titulares de acciones de la Sociedad Afectada como consecuencia de la Oferta

Los contratos celebrados como consecuencia de la Oferta entre el Oferente y los titulares de las acciones de la Sociedad Afectada que acepten la Oferta se regirán por la legislación española. Asimismo, los órganos jurisdiccionales competentes para conocer de cualquier cuestión relacionada con tales contratos serán los juzgados y tribunales españoles competentes de conformidad con la normativa española aplicable en materia de enjuiciamiento civil.

3. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA

3.1 Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección

La Sociedad Afectada, cuya denominación social es Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima española con domicilio en Madrid (28001), calle Serrano, 30, 2º izquierda, con número de identificación fiscal (NIF) A-86919271 y código LEI 95980020140006035226. La Sociedad Afectada fue constituida por tiempo indefinido y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.898, folio 205, hoja M-574.126.

El ejercicio social de la Sociedad Afectada coincide con el año natural, esto es, se inicia el 1 de enero y concluye el 31 de diciembre de cada año.

Los estatutos sociales de la Sociedad Afectada, así como cualquier información societaria adicional relativa a la misma, pueden ser consultados en su página web (<http://www.hispania.es>).

Conforme al artículo 2 de sus estatutos sociales, el objeto social de la Sociedad Afectada es el siguiente:

“Artículo 2º. Objeto social

1. Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; y

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente la Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de instrumentos de deuda en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada, con o sin garantía hipotecaria, de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuera procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos”.

3.2 Composición del capital social de la Sociedad Afectada. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones

El capital social de la Sociedad Afectada asciende a 109.169.542 euros, dividido en 109.169.542 acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) y sus entidades participantes. De conformidad con los estatutos de la Sociedad Afectada, cada acción da derecho a un voto en la junta general de accionistas.

Según la información pública disponible, la Sociedad Afectada no tiene emitidos derechos de suscripción preferente, obligaciones convertibles o canjeables en acciones de la Sociedad Afectada, *warrants* o cualesquiera otros valores convertibles o canjeables, que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones de la Sociedad Afectada. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales.

Las acciones de la Sociedad Afectada están admitidas a negociación desde el 14 de marzo de 2014, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, e integradas en el SIB.

3.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada

3.3.1 Estructura del consejo de administración de la Sociedad Afectada

De conformidad con los artículos 33 y 35 de los estatutos de la Sociedad Afectada, su administración corresponde a un consejo de administración compuesto por un mínimo de 5 y un máximo de 15 miembros.

Toda la información sobre la composición, organización y funciones del consejo de administración de la Sociedad Afectada y de sus comisiones se incluye en los estatutos sociales, el reglamento del consejo de administración, el reglamento interno de conducta y sus informes anuales de gobierno corporativo, los cuales pueden ser consultados en su página web corporativa (<http://www.hispania.es>).

La composición del consejo de administración de la Sociedad Afectada es la siguiente, según información pública disponible a la fecha del presente Folleto:

| Nombre | Cargo | Carácter | Número de acciones | Porcentaje (%) sobre el capital |
|---|----------------|---------------|--------------------|---------------------------------|
| Rafael Miranda Robredo | Presidente | Independiente | 21.858 | 0,020 |
| José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo | Vicepresidente | Independiente | 0 | 0,000 |
| Joaquín Ayuso García | Consejero | Independiente | 13.125 | 0,012 |
| Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño ⁽¹⁾ | Consejero | Otro externo | 166.287 | 0,152 |
| Luis Alberto Mañas Antón | Consejero | Independiente | 13.125 | 0,012 |
| María Concepción Osácar Garaicoechea ⁽¹⁾ | Consejera | Otro externo | 166.287 | 0,152 |
| Total | | | 380.682 | 0,348 |

⁽¹⁾ Designados en virtud del derecho de Azora Gestión de proponer dos candidatos para su nombramiento como consejeros de Hispania en virtud del Contrato de Gestión, tal y como se detalla a continuación.

El Secretario no consejero del consejo de administración de la Sociedad Afectada es D. Joaquín Hervada Yáñez.

Por otro lado, según la información pública disponible a la fecha del presente Folleto, la composición de cada uno de las comisiones del consejo de administración de la Sociedad Afectada es la que se detalla a continuación:

Comisión Ejecutiva

| Nombre | Cargo | Carácter |
|---|------------|---------------|
| Rafael Miranda Robredo | Presidente | Independiente |
| Joaquín Ayuso García | Vocal | Independiente |
| Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño ⁽¹⁾ | Vocal | Otro externo |

⁽¹⁾ Designado en virtud del derecho de Azora Gestión a designar a uno de los consejeros de Azora Gestión como miembro de la Comisión Ejecutiva en virtud del Contrato de Gestión, tal y como se detalla a continuación.

Comisión de Auditoría

| Nombre | Cargo | Carácter |
|-----------------------------------|------------|---------------|
| Luis Alberto Mañas Antón | Presidente | Independiente |
| Joaquín Ayuso García | Vocal | Independiente |
| José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo | Vocal | Independiente |

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

| Nombre | Cargo | Carácter |
|--------------------------------------|------------|----------------|
| José Pedro Pérez-Llorca y Rodrigo | Presidente | Independiente |
| Rafael Miranda Robredo | Vocal | Independiente |
| María Concepción Osácar Garaicoechea | Vocal | Otros externos |

3.3.2 Gestión de la Sociedad Afectada

Hispania es una sociedad gestionada externamente por Azora Gestión en virtud del contrato de gestión de activos (*Investment Management Agreement*) suscrito entre Hispania, la Gestora y Azora Capital, S.L. el 21 de febrero de 2014 (y sus modificaciones posteriores) (el “**Contrato de Gestión**”).

De conformidad con la información pública accesible en la fecha de este Folleto, las principales características del Contrato de Gestión son las siguientes:

| Contrato de Gestión | |
|-----------------------------|---|
| Partes | Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U., como gestor, Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI S.A., como sociedad gestionada, y Azora Capital, S.L. |
| Fecha | 21 de febrero de 2014 (tal y como ha sido novado el 29 de diciembre de 2014; el 29 de junio de 2015 y el 8 de junio de 2016). |
| Plazo | Desde la fecha de firma hasta el 14 de marzo de 2020. |
| Período de inversión | Finalizado el 31 de diciembre de 2017. |

| Contrato de Gestión | |
|--|---|
| Período de desinversión | Desde el final del periodo de inversión hasta el 14 de marzo de 2020. |
| Exclusividad | No aplicable (dado que el periodo de desinversión ya ha comenzado). |
| Ámbito de los servicios¹ | Los servicios proporcionados por la Gestora de conformidad con lo establecido en el Contrato de Gestión son, entre otros: <ul style="list-style-type: none"> (i) la adquisición o disposición de activos inmobiliarios en nombre de Hispania, incluyendo la suscripción de la financiación necesaria para tales adquisiciones; (ii) la gestión de los activos de Hispania en representación de la propia Hispania; (iii) prestar o proporcionar y supervisar la prestación de diversos servicios de contabilidad, administrativos, de registro, de información, conservación de información, relación con inversores y otros servicios a Hispania; y (iv) actuar en representación de Hispania en la prestación de los servicios relacionados anteriormente. |
| Ámbito de inversión | Hoteles, oficinas y activos residenciales en alquiler. |
| Gestión de la Sociedad Afectada | Azora Gestión tiene derecho a proponer dos candidatos para su nombramiento como miembros del consejo de administración de la Sociedad Afectada y exigir a la Sociedad Afectada el nombramiento de dichos candidatos, siempre sujeto a (i) el cumplimiento con los estatutos de la Sociedad Afectada y la legislación societaria española, (ii) la idoneidad de dichos candidatos, y (iii) su previa recomendación por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Adicionalmente, Azora Gestión tiene derecho también a designar a uno de los consejeros de Azora Gestión como miembro de la Comisión Ejecutiva. |
| Comisión de base | <p><i>Comisión de base</i></p> <p>La comisión de base (<i>base fee</i>) será pagadera a la Gestora de forma trimestral por trimestres vencidos. La comisión de base con respecto a cada trimestre se calculará como un 1,25% anual (0,3125% trimestral) del último EPRA NAV publicado.</p> <p>En relación con la comisión de base, en junio de 2016 la Gestora, de manera unilateral, renunció a una parte de la misma a la que tendría derecho en las siguientes circunstancias: (i) cuando el último EPRA NAV de Hispania publicado exceda €1,200,000,000, la comisión de base pagadera a Azora Gestión por cualquier exceso será calculada con base a un 1% por año (0,25% trimestral); y (ii) cuando, en el último día hábil del trimestre correspondiente, menos de un 50% de los fondos netos ofertados (<i>net offering proceeds</i>) hayan sido comprometidos, la comisión de base pagadera a Azora Gestión por los fondos netos ofertados deberá ser calculada con base en un 0,625% anual (0,15625% trimestral).</p> <p>Si, en relación con cualquier co-inversión, la Gestora recibe cualquier</p> |

¹ Los servicios relacionados con los activos residenciales están subcontratados con Azzam Vivienda a través de dos acuerdos de subcontratación (que establecen la relación contractual entre las partes) con fecha 18 marzo de 2015 y 10 de febrero de 2017. Hispania abona a Azzam Vivienda las comisiones derivadas de dichos acuerdos de subcontratación.

| Contrato de Gestión | |
|--------------------------------|--|
| | <p>comisión de base, comisión de gestión u otra similar por gestión de activos o de carteras o cualquier comisión de rendimiento distinta de la comisión de base, la Gestora acuerda conceder a Hispania un derecho de crédito igual a la participación proporcional de Hispania (basada en la participación de Hispania) en la co-inversión correspondiente y, en consecuencia, Hispania tendrá derecho a compensar cualquier cantidad igual a dicho derecho de crédito con las comisiones de base pagaderas bajo el Contrato de Gestión. En este sentido, para evitar dudas, se establece que Hispania en ningún caso asumirá el pago de comisiones duplicadas resultantes de la co-inversión llevada a cabo por la Gestora.</p> |
| Comisión de rendimiento | <p><i>Comisión de rendimiento</i></p> <p>La estructura de la comisión de rendimiento acordada está ligada a distribuciones de efectivo abonadas a los accionistas de Hispania.</p> <p>La Gestora tendrá derecho a percibir una comisión de rendimiento una vez que todos los fondos brutos obtenidos por Hispania hayan sido devueltos a sus accionistas, actualizados por una tasa interna de retorno anual del 10%. Una vez que el índice mínimo se haya sobrepasado, la Gestora tendrá derecho a recibir un 50% de cualquier rendimiento adicional hasta que la comisión por incentivo acumulada alcance el 20% del retorno total, debiendo distribuir un 20% del retorno total a la Gestora y un 80% a los accionistas de Hispania.</p> |
| Otras comisiones | <p><i>Comisión de terminación</i></p> <p>En caso de que la Gestora resuelva el Contrato de Gestión antes de que finalice su período de vigencia, por causa justificada o de manera automática debido a un incumplimiento por parte de Hispania de una disposición material del Contrato de Gestión, la Gestora tendrá derecho a percibir (i) el importe no abonado de la comisión de base que correspondería si el Contrato de Gestión hubiera permanecido vigente hasta al final de su periodo de vigencia y (ii) la comisión de rendimiento que tendría derecho a percibir si todos los activos de Hispania se vendieran y todos los fondos procedentes de la venta fueran efectivamente distribuidos entre los accionistas de Hispania (netos de la parte que correspondiera a la Gestora). El importe no abonado de la comisión de base que surgiría en un supuesto de resolución anticipada será calculado por la Gestora, mientras que la comisión de rendimiento por resolución que surgiría en tal caso será calculada por un experto independiente.</p> <p>Si Hispania resolviese anticipadamente el Contrato de Gestión como consecuencia de que don Fernando Gumuzio o doña Concepción Osácar (o cualquier otra persona que les sustituya por acuerdo del consejo de administración) dejaran de estar involucrados de manera significativa en la prestación de servicios debido a incapacidad o muerte o como resultado de un cambio de control en la Gestora, esta tendrá derecho a percibir una comisión de rendimiento por resolución, en caso de haberlo.</p> |
| Terminación | <p>Hispania, mediante acuerdo de sus accionistas, podrá resolver anticipadamente el Contrato de Gestión:</p> <p>(i) si don Fernando Gumuzio y doña Concepción Osácar (o cualquier otra persona que los reemplace por acuerdo del consejo de administración) dejan de estar significativamente involucrados en la prestación de los servicios bajo el Contrato de Gestión, salvo que el</p> |

| Contrato de Gestión | |
|----------------------------|--|
| | <p>consejo de administración de Hispania apruebe su sustitución durante los seis meses siguientes a que hubiese cesado su involucración significativa; y</p> <p>(ii) dentro del mes siguiente a la fecha efectiva en la que don Fernando Gumuzio y doña Concepción Osácar y sus familias dejen de ser titulares individual o conjuntamente, de forma directa o indirecta, de una participación de al menos un 50,01% de las acciones de la Gestora².</p> <p>La Gestora tiene derecho a resolver anticipadamente el Contrato de Gestión en caso de que:</p> <p>(i) los consejeros designados por la Gestora sean cesados del consejo de administración de Hispania, salvo que la Gestora haya solicitado dicho cese;</p> <p>(ii) se produzca una oferta de nuevas acciones ordinarias de Hispania (por medio de un aumento de capital o de otra forma) o en el caso de que Hispania o su grupo adquieran activos, en cada caso, sin la aprobación de los consejeros designados por la Gestora; y</p> <p>(iii) un accionista o accionistas actuando en concierto deban formular una oferta pública de acciones obligatoria de acuerdo con la legislación española aplicable a Hispania.</p> <p>El Contrato de Gestión quedará automáticamente resuelto en los siguientes supuestos:</p> <p>(i) en la fecha en la que Hispania enajene todos sus activos;</p> <p>(ii) que ocurra cualquier modificación de la ley a la que las partes están sujetas y que conlleve la ilegalidad de la prestación de servicios o del negocio de Hispania tal y como se establece en los términos y condiciones del Contrato de Gestión, salvo que el impacto de dicho cambio de ley sea compensado por Hispania y que la Gestora acuerde cualquier medida que sea necesaria dentro de los 30 días siguientes a que dicho cambio de ley devenga efectivo;</p> <p>(iii) en la fecha en la que la Gestora incumpla o cese de tener todas las autorizaciones regulatorias, licencias y/o autorizaciones necesarias, salvo en el caso de que la Gestora haya delegado sus tareas a una filial que si tenga dichas autorizaciones, licencias y/o autorizaciones;</p> <p>(iv) en cualquier otra fecha que sea acordada por escrito entre las partes (en el caso de Hispania, la fecha siguiente a una votación por parte de los accionistas).</p> <p>Tanto Hispania como la Gestora podrán resolver anticipadamente el Contrato de Gestión en cualquier momento si la otra parte:</p> <p>(i) impaga o se encuentra en una situación en la que no le es posible pagar sus deudas a su vencimiento;</p> <p>(ii) se encuentra en un incumplimiento sustancial de sus obligaciones significativas bajo el Contrato de Gestión, cuyo incumplimiento es</p> |

² El 4 de abril de 2018, la junta general de Hispania, de acuerdo con el punto séptimo de su orden del día, acordó renunciar a su derecho a vencer anticipadamente el Contrato de Gestión como consecuencia de un cambio de control subsiguiente a la prevista oferta pública de Azora Altus.

| Contrato de Gestión | |
|----------------------------|--|
| | <p>debido bien (a) a la imposibilidad de subsanar el incumplimiento o (b) a no haberlo subsanado conforme al criterio razonable de la parte no incumplidora dentro del plazo de un mes desde que dicha parte notificara por escrito a la parte incumplidora especificando el incumplimiento;</p> <p>(iii) se nombra a un administrador concursal o a una autoridad similar o un liquidador, o cualquier persona toma el control sobre la totalidad o una parte significativa del negocio o de sus activos; o</p> <p>(iv) Se aprueba un acuerdo de liquidación (salvo en el marco de un plan de reestructuración (<i>bona fide scheme for solvent amalgamation or reorganization</i>)).</p> |

3.3.3 Estructura del consejo de administración, gestores y supervisión de Azora Gestión como gestor de la Sociedad Afectada (consejo de administración y equipo gestor)

De acuerdo con la información pública disponible en la página web de la CNMV y en el folleto de oferta pública de suscripción de acciones de Azora Altus, S.A. (“Azora Altus”) de fecha 24 de abril de 2018 (el “Folleto de Azora Altus”)³, Azora Gestión es una sociedad gestora inscrita en la CNMV con el número 236 el 9 de marzo de 2012, íntegramente participada por Azora Capital, S.A. (“Azora Capital”). A su vez, Azora Capital está controlado por Azora Altus, que es la sociedad matriz de un grupo de sociedades que operan en el mercado inmobiliario (el “Grupo Azora”).

En cuanto a la administración de Azora Gestión, de acuerdo con la información pública disponible, está administrada por un consejo de administración compuesto por los siguientes tres miembros:

| Nombre | Representante | Cargo |
|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Baztán Consultores, S.L. | María Concepción Osácar Garaicoechea | Presidenta |
| Hermanos Bécquer 10, S.L. | Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño | Vicepresidente |
| Javier Picón García De Leaniz | N/A | Director general y consejero |

³ Mediante hecho relevante de fecha 9 de mayo de 2018, Azora Altus comunicó su decisión de desistir de la oferta de suscripción de acciones de nueva emisión y, en consecuencia, posponer su proceso de admisión a negociación en las Bolsas de Valores españolas.

En cuanto a la gestión de Azora Gestión, de acuerdo con la información pública disponible en las páginas web de Azora Gestión y de la Sociedad Afectada, el equipo gestor encargado de la Sociedad Afectada es el siguiente:

| Nombre | Cargo |
|--------------------------------------|---|
| María Concepción Osácar Garaicoechea | Socia fundadora del Grupo Azora Consejera de Azora Capital Presidenta de Azora |
| Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño | Socio fundador del Grupo Azora Consejero de Azora Capital y sus filiales |
| Juan del Rivero | Presidente de Azora Capital Miembro del consejo de administración de Azora Capital |
| Cristina García-Peri | Directora general de Hispania |
| Javier Picón | Director del segmento de Gestión de Hoteles |
| Jean Marc Parnier | Director del segmento de oficinas de Grupo Azora |
| Javier Rodríguez-Heredia | Director de del segmento de Oficinas y Residencial del Grupo Azora |
| Javier Arús | Director del segmento de hoteles del Grupo Azora |
| Mónica Garay | Responsable de residencias de estudiantes del Grupo Azora |
| Antonio López | Director financiero |
| Isabel Troya | Directora de Relaciones con Inversores y Comunicación |

3.4 Estructura accionarial y de control de la Sociedad Afectada

La Sociedad Afectada fue constituida el 23 de enero de 2014, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, como una sociedad anónima con la denominación social de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. Hispania tiene el carácter de SOCIMI desde mayo de 2016, tras la aprobación por parte de sus accionistas de la fusión entre Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y su filial íntegramente participada, Hispania Real SOCIMI, S.A.

La estructura accionarial de la Sociedad Afectada es la siguiente, según la información pública disponible a 31 de mayo de 2018:

| Nombre o denominación social del accionista | Número de acciones | Porcentaje (%) sobre el capital |
|---|--------------------|---------------------------------|
| Stephen Allen Schwarzman (Blackstone Group Management LLC) ⁽¹⁾ | 18.073.095 | 16,555 |
| Canepa Management Ltd ⁽²⁾ | 6.542.530 | 5,993 |
| FMR LLC ⁽³⁾ | 5.328.684 | 4,881 |
| Axa Investments Management Group | 4.524.477 | 4,144 |
| Bank of Montreal ⁽⁴⁾ | 4.472.537 | 4,097 |
| Blackrock Inc. | 4.471.936 | 4,096 |
| BW Gestao de Investimentos Ltda. ⁽⁵⁾ | 3.979.229 | 3,645 |
| Standard Life Aberdeen PLC ⁽⁶⁾ | 1.582.984 | 1,450 |
| Azora Altus ⁽⁷⁾ | 1.170.347 | 1,070 |
| Autocartera | 198.006 | 0,181 |
| Otros accionistas | 58.825.717 | 53,888 |
| Total Acciones | 109.169.542 | 100,000 |

(1) Participación indirecta a través del Oferente.

(2) Participación indirecta a través de Tamerlane S.à r.l.

(3) Participación indirecta a través de Fidelity Investment Trust.

(4) Participación indirecta a través de Thames River Capital, LLP.

(5) Participación indirecta a través de Novo Viseu Fundo de Investimento Multimercado.

(6) Participación indirecta a través de Standard Life Investment Limited (1.080.796 acciones ordinarias) y a través de Standard Asset Management Inc (502.188 acciones ordinarias).

(7) De acuerdo con la información pública disponible en el Folleto de Azora Altus, Azora Altus (sociedad participada al 50% cada uno por doña María Concepción Osácar Garaicoechea y don Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño) tiene una participación minoritaria directa en la Sociedad Afectada de 166.287 acciones ordinarias y una participación indirecta de 1.004.060 acciones ordinarias a través de Azora Capital (938.435 acciones ordinarias) y a través de Azora Gestión (65.625 acciones ordinarias), equivalentes en su conjunto al 1,07% de los derechos de voto de la Sociedad Afectada. La participación de Azora Altus en la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017 era de un 0,99%, 1,07% y 1,07%, respectivamente.

Además, de acuerdo con el registro de participaciones significativas de la CNMV a 31 de mayo de 2018, los siguientes inversores son titulares de instrumentos financieros significativos sobre acciones de la Sociedad Afectada: (i) Blackrock Inc. es titular de préstamos de valores sobre 18.984 acciones de la Sociedad Afectada (0,017% de su capital) y contratos por diferencias sobre 25.496 acciones de la misma (0,023%, de su capital); (ii) Sand Grove Opportunities Capital Management LLP, a través de Sand Grove Opportunities Master Fund LTD, es titular de contratos por diferencias sobre 1.225.000 acciones de la Sociedad Afectada (1,122% de su capital); y (iii) Kite Lake Capital Management (UK) LLP es titular de contratos por diferencias sobre 1.705.000 acciones de la Sociedad Afectada (1,562% de su capital).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 4 del Real Decreto de OPAS, no existe ninguna persona física o jurídica que ejerza o esté en posición de ejercer el control sobre la Sociedad Afectada. Tampoco se ha publicado ningún pacto parasocial relativo a la Sociedad Afectada.

3.5 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Cada acción de la Sociedad Afectada da derecho a un voto. Los estatutos de la Sociedad Afectada no contemplan limitaciones al derecho de voto de los accionistas. Conforme a lo dispuesto en el artículo 24.1 de los estatutos sociales de Hispania, para poder asistir a la junta general de accionistas es necesario acreditar la titularidad de un número mínimo de 1.000 acciones.

Salvo por las restricciones legales relativas a incompatibilidades o prohibiciones de los administradores, los estatutos de la Sociedad Afectada no establecen restricciones de acceso al consejo de administración ni a sus comisiones.

3.6 Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas

La Sociedad Afectada no ha adoptado ningún acuerdo relativo a la adopción de medidas de neutralización y de compensación a que refieren el artículo 135 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 29 del Real Decreto de OPAS, habida cuenta de que no se contemplan en los estatutos de la Sociedad Afectada restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones o al ejercicio de los derechos de voto, ni existen pactos parasociales que incorporen restricciones de esta naturaleza.

4. INFORMACIÓN SOBRE EL OFERENTE Y SU GRUPO

4.1 En relación con el Oferente

4.1.1 Personalidad jurídica, denominación social y comercial, domicilio social, fecha de constitución, período de actividad y objeto social

El Oferente es Alzette Investment S.à r.l., sociedad luxemburguesa con domicilio social en 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo y número de identificación fiscal luxemburgués 2018 2407 160 y número de identificación fiscal español N0186390A. El Oferente fue constituido el 2 de febrero de 2018 por tiempo indefinido y figura inscrito en el Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo (*Trade and Companies' Register*) bajo el número B-221.919.

Conforme al artículo 2 de sus estatutos sociales, el Oferente tiene por objeto social el siguiente:

“Artículo 2. Objeto

El objeto de la Sociedad es la titularidad de participaciones, en cualquiera de sus formas, de sociedades, personas jurídicas y toda clase de entidades, así como

cualquier otro tipo de inversiones, luxemburguesas y extranjeras; la adquisición, mediante su compra, suscripción u otros medios, así como la transmisión mediante su venta, canje u otros medios, de toda clase de valores, y la administración, el control y el fomento de su cartera de valores.

La Sociedad también puede llevar a cabo todas las operaciones relacionadas, directa o indirectamente, con la adquisición de bienes inmuebles, de propiedades y de derechos inmobiliarios en Luxemburgo y en el extranjero, así como participar en toda clase de entidades o empresas inmobiliarias, y la administración, la gestión, el control y el desarrollo de esas participaciones y bienes.

La Sociedad puede asimismo constituir garantías (incluso las denominadas "up-stream" y "side-stream"), otorgar fianzas, conceder préstamos e, incluso prestar asistencia a las sociedades de las que tenga participación directa o indirecta, o que formen parte del mismo grupo de empresas que la Sociedad.

La Sociedad también puede obtener préstamos, incluso con descuento, originar préstamos y prestar toda clase de fondos, anticipar dinero o crédito en cualesquiera condiciones, incluso, sin limitaciones, los resultantes de empréstitos de la Sociedad o de la emisión de toda clase de títulos de capital o deuda a favor de cualquier persona física o jurídica que considere oportuno en relación con cualquier clase de empresa o entidad inmobiliaria. La Sociedad puede formalizar contratos de cambio (swaps), contratos a plazo (futuros, forwards), operaciones con derivados, contratos de opción, de recompra, de préstamo de títulos y otras operaciones similares y, sin perjuicio de la generalidad de lo anterior, utilizar toda clase de técnicas e instrumentos en relación con sus actividades inmobiliarias. La Sociedad puede asimismo constituir garantías, contratos de exoneración de responsabilidad, fianzas y toda clase de contratos equivalentes otorgados en el contexto de esas actividades inmobiliarias. La Sociedad puede asumir todas las funciones necesarias para cada una de las citadas actividades de préstamo, incluso, sin limitaciones, la función de coordinador (arranger), gestor principal (lead manager), agente de financiación (facility agent), agente de garantías (security agent) o agente de documentación. La Sociedad no llevará a cabo tales actividades de préstamo inmobiliario o de adquisición de préstamos inmobiliarios de ninguna manera que obligue a someterse a la regulación que establece la ley de Luxemburgo de 5 de abril de 1993, del sector financiero, y sus posteriores modificaciones, o cualquier otra ley o reglamento futuro que la modifique o sustituya.

La Sociedad puede efectuar toda clase de operaciones comerciales, técnicas y financieras, u otras, relacionadas directa o indirectamente, en todos los ámbitos, a fin de facilitar la realización de su objeto social.

En especial, la Sociedad prestará a las sociedades de su callera los servicios necesarios para su administración, control y desarrollo. A tal efecto, la Sociedad puede solicitar y contratar la asistencia de otros asesores.”

Como **Anexo III** se adjunta una copia legalizada y apostillada de los estatutos sociales del Oferente y un certificado, legalizado y apostillado, emitido por el referido Registro de Luxemburgo, así como la traducción jurada de ambos.

El Oferente es un vehículo de propósito especial constituido originariamente para la adquisición de las acciones de la Sociedad Afectada (de conformidad con lo descrito en este Folleto) y para la ejecución de la Oferta y, por lo tanto, no ha desarrollado ninguna actividad hasta la fecha, a excepción de (i) la compraventa de las acciones de la Sociedad Afectada adquiridas por el Oferente, de acuerdo con lo descrito en este Folleto; (ii) la adopción de las decisiones necesarias para la compra de tales acciones, la formulación de la Oferta y la obtención de la garantía bancaria a los efectos de la Oferta y, en general, la realización de las actuaciones precisas a los fines de dichas actividades (incluyendo su financiación); (iii) la formulación y suscripción de la documentación relacionada con la financiación de la Oferta, según se indica en el epígrafe I.8 subsiguiente; así como (iv) cualesquiera otras actividades y actuaciones relacionadas con la Oferta.

4.1.2 Composición del capital social y mercados en los que cotizan sus acciones

El capital social del Oferente asciende a 12.000 euros, dividido en 12.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas de una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. El Oferente no tiene emitidos valores que den derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Todas las acciones del Oferente otorgan a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. Cada acción da derecho a un voto.

Las acciones del Oferente no se encuentran admitidas a negociación en ningún mercado de valores.

4.1.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control del Oferente

La administración del Oferente corresponde a un administrador único, que es la sociedad BRE/Manager 9 S.A., una *société anonyme* constituida y existente bajo las leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 35, Avenue Monterey, L-2163 Luxemburgo, inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo (*Trade and Companies' Register*) bajo el número B-210.625, cuyos administradores son:

- Doña Solveig Diana Hoffmann
- Doña Anissa Mediane
- Don Jean-François Bossy
- Don Pierre-Yves Lefebvre
- Don Paul-Alexandre Rischard
- Don Paul Quinlan

4.1.4 Estructura accionarial y de control del Oferente

El socio único del Oferente es Alzette Holdco S.à r.l. (el “**Socio Único**”). Se adjunta como **Anexo IV** copia legalizada y apostillada de los estatutos del Socio Único, así como un certificado, igualmente legalizado y apostillado, emitido por el Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo (*Trade and Companies' Register*), así como sendas traducciones juradas.

El Socio Único está íntegramente participado por BRE/Europe 9NQ S.à r.l., una sociedad luxemburguesa con domicilio social en 2-4, rue Eugène Ruppert L-2453, Luxemburgo, con número de identificación fiscal 2016 2459 970 e inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades (*Trade and Companies' Register*) de Luxemburgo bajo el número B 210.795.

BRE/Europe 9NQ S.à r.l. está, a su vez, íntegramente participada directamente por BREP Investment 9NQ L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en c/o Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited 190 Elgin Avenue George Town, Grand Cayman KY1-9005, Islas Caimán, con número de identificación fiscal 98-1343892 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número 87806.

BREP Investment 9NQ L.P. está, a su vez, participada directamente por:

- (i) Su *general partner*, BREP Investment 9NQ GP, Ltd., una sociedad limitada exenta (*exempted limited company*) de las Islas Caimán, con domicilio social en c/o Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited 190 Elgin Avenue George Town, Grand Cayman KY1-9005 Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1378454 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número 317063; BREP Investment 9NQ GP, Ltd. está íntegramente participada por los Fondos Blackstone (tal y como se definen a continuación).
- (ii) Y por sus *limited partners*, que son determinados fondos de capital riesgo asesorados por filiales de Blackstone como se indica a continuación (los “**Fondos Blackstone**”):
 - (a) Los “**Fondos BREP (Offshore) VIII-NQ**”, que tienen una participación (de forma directa e indirecta, a través de BREP Investment 9NQ GP, Ltd.) de un 20% en BREP Investment 9NQ L.P. y que están compuestos por las siguientes sociedades:
 - Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VIII-NQ L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate

Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1238556 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-81634.

- Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VIII.TE.1-NQ L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1238608 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-81612.
- Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VIII.TE.2-NQ L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1238587 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-81613.
- Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VIII.F-NQ L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1238599 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-81607.
- Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) VIII-NQ-ESC L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 47-3888040 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-81604.
- BREP VIII SBS Holdings L.L.C. una sociedad de responsabilidad limitada (*limited liability company*) de

Delaware, con domicilio social en c/o Intertrust Corporate Services Delaware Ltd. Bellevue Park Corporate Center, 200 Bellevue Parkway, Suite 210 Wilmington, DE 19809 Estados Unidos de América, con número de identificación fiscal 81-1647764 e inscrita en el Registro de Sociedades de Delaware (*Delaware's Companies Registry*) bajo el número 5966247.

- Blackstone Family Real Estate Partnership (Offshore) VIII-SMD L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1241066 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-81620.
- (b) Los “**Fondos BREP Europe V-NQ**”, que tienen una participación (de forma directa e indirecta, a través de BREP Investment 9NQ GP, Ltd.) de un 80% en BREP Investment 9NQ L.P. y que están compuestos por las siguientes sociedades:
- Blackstone Real Estate Partners Europe V-NQ L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1294553 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-85250.
 - Blackstone Real Estate Holdings Europe V-NQ ESC L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House South Church Street Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1294561 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-85249.
 - BREP Europe V SBS Holdings L.L.C., una sociedad de responsabilidad limitada (*limited liability company*) de Delaware, con domicilio social en c/o Intertrust Corporate Services Delaware Ltd., Bellevue Park Corporate Center 200 Bellevue Parkway, Suite 210 Wilmington, DE 19809 Estados Unidos de América, con número de identificación fiscal 81-

1661912 e inscrita en el Registro de Sociedades de Delaware (*Delaware's Companies Registry*) bajo el número 5972497.

- Blackstone Family Real Estate Partnership Europe V SMD L.P., una sociedad limitada exenta (*exempted limited partnership*) de las Islas Caimán, con domicilio social en Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Uglan House South Church Street Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands, con número de identificación fiscal 98-1287241 e inscrita en el Registro de Sociedades Limitadas (*Registrar of Limited Partnerships*) de las Islas Caimán bajo el número MC-84821.

El negocio inmobiliario de Blackstone se centra en tres estrategias diferenciadas: BREP (Oportunista), BREDS (Deuda) y BPP (Core+). Los Fondos BREP son los “buques insignia” de los fondos de inversión oportunista de Blackstone, con 75 mil millones de dólares de capital de inversores⁴, un retorno neto del 16% desde 1991 y un 1% de pérdidas realizadas a lo largo de 27 años.

Cualquiera que sea el ámbito geográfico y/o el entorno de mercado, BREP se ajusta a una estrategia de inversión simple -“cómpralo, arréglalo, véndelo”- para adquirir activos de alta calidad y bien localizados a unos descuentos que tengan en consideración los costes de sustitución y contemplen los diferentes aspectos de negocio o de la propiedad a través de la gestión activa de activos, y vender los activos una vez que se alcancen los objetivos de BREP. Blackstone considera que la estrategia de inversión diferenciada y el competente equipo de Blackstone Real Estate está bien posicionada para capitalizar las diferentes oportunidades de inversión que existen alrededor del mundo.

Los Fondos BREP (Offshore) VIII-NQ y los Fondos BREP Europe V-NQ son propiedad de una serie de inversores (*limited partners*), generalmente inversores institucionales o *family offices* y *general partners* de reconocido prestigio. Ninguna persona física tiene más de un 10% del capital o del interés en los Fondos BREP (Offshore) VIII-NQ y en los Fondos BREP Europe V-NQ de forma conjunta.

Los Fondos BREP (Offshore) VIII-NQ y los Fondos BREP Europe V-NQ se constituyeron como *limited partnerships* y se rigen por acuerdos de asociación (*partnership agreements*) en los que el *general partner* controla las operaciones de los fondos.

⁴ A 31 de marzo de 2018 (equivalente a 60,9 mil millones de euros a dicha fecha). Inversores de capital incluye coinversiones e inversiones en paralelo del *general partner* de Blackstone, según sea el caso.

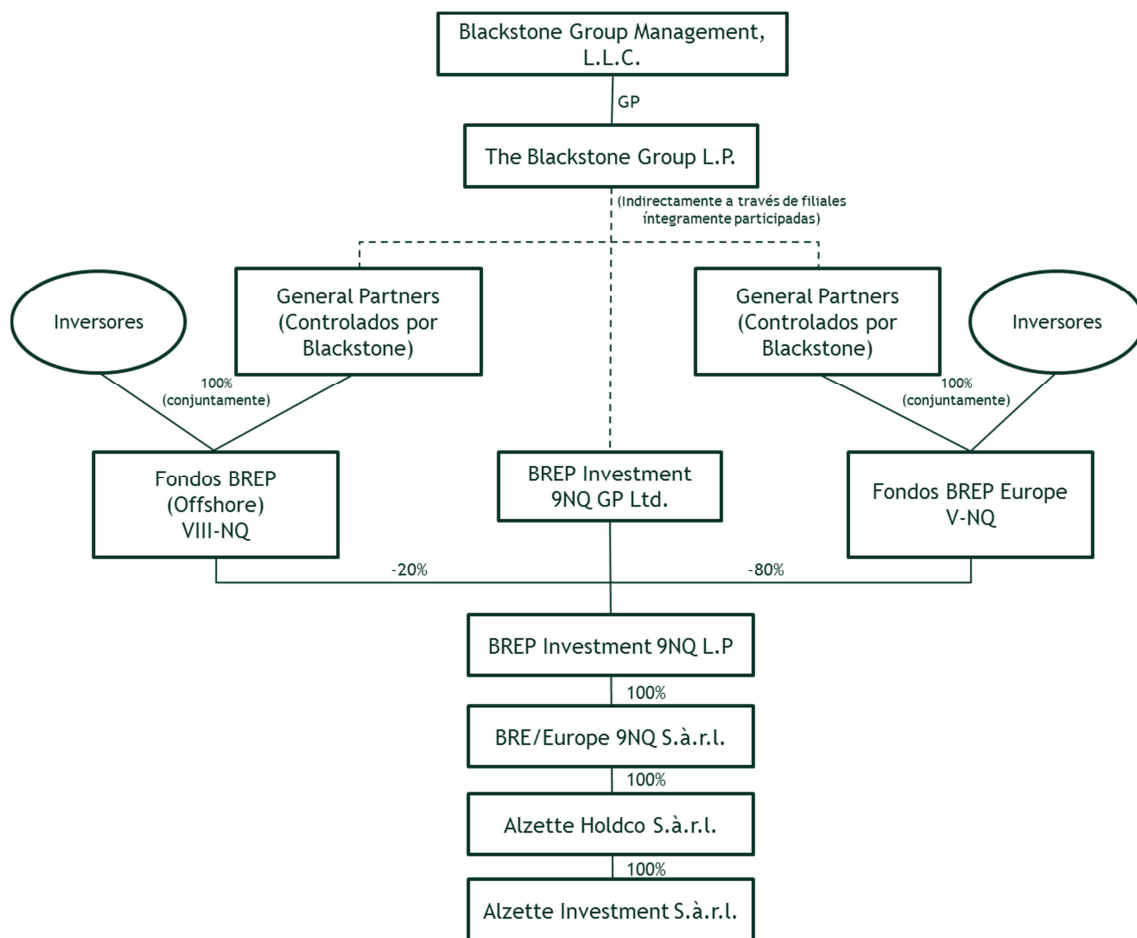
Cada uno de los referidos *general partners* está controlado en última instancia por The Blackstone Group L.P. El *general partner* de The Blackstone Group L.P. es Blackstone Group Management L.L.C.

Como *general partner*, Blackstone Group Management L.L.C. es responsable de la supervisión del negocio y las operaciones de The Blackstone Group L.P. Don Stephen Allen Schwarzman tiene la facultad de nombrar y cesar a los miembros del consejo de administración de Blackstone Group Management LLC en virtud de los acuerdos constitutivos de dicha sociedad.

A efectos aclaratorios, se deja expresa constancia de que ninguno de los inversores de los referidos fondos, sin perjuicio del porcentaje de participación que tenga en los mismos, tiene derecho de voto en ninguna de las decisiones adoptadas por el Oferente.

La estructura societaria existente refleja la estructura común esperable en la operativa que implica a fondos de inversión, que se establecen por razones operativas y de gestión, además de por eficiencia económica, a fin de alcanzar los objetivos de inversión.

El siguiente organigrama describe la estructura del grupo del Oferente:



4.2 En relación con The Blackstone Group L.P.

4.2.1 Descripción general

The Blackstone Group L.P. es un *partnership* cotizado de Delaware, con domicilio en Nueva York, 345 Park Avenue, con número de identificación fiscal 20-8875684 e inscrito en el Registro de Comercio de Delaware (*Delaware's Companies Registry*) bajo el número 4315990.

Las participaciones (*common units*) representativas de los intereses de los partícipes (*limited partners*) de The Blackstone Group L.P. cotizan en la Bolsa de Nueva York (“NYSE”) con el símbolo “BX”. Las participaciones comenzaron a cotizar en la NYSE el 22 de junio de 2007.

El capital de los partícipes a 31 de diciembre de 2017 era de 6.670.365 miles de dólares americanos, representado por 659.526.093 participaciones (*common units*) emitidas a esa fecha.

The Blackstone Group L.P. junto con sus filiales (“**Blackstone**” o el “**Grupo Blackstone**”) es una de las firmas de inversión de gestión global de activos más importantes del mundo. El negocio de gestión alternativa de activos incluye la gestión de fondos de capital riesgo, fondos de activos inmobiliarios, sociedades de inversión inmobiliaria (*real estate investment trusts* o *REITs*), fondos de *hedge funds*, *hedge funds*, fondos de crédito (*credit-focused funds*), vehículos de créditos garantizados (*collateralized loan obligation vehicles* o *CLOs*), cuentas de gestión separada y vehículos de inversión registrados. El negocio de Blackstone se organiza en cuatro segmentos: capital riesgo (*private equity*), activos inmobiliarios (*real estate*), soluciones de *hedge fund* y crédito (*credit*).

Los partícipes (*common unitholders*) de Blackstone solamente tienen derechos de voto limitados en materias que afecten al negocio de Blackstone y en consecuencia tienen una capacidad limitada de influencia en las decisiones de administración del negocio de Blackstone. Los derechos de voto de los partícipes de Blackstone están limitados de conformidad con su acuerdo de asociación (*partnership agreement*) y con la Delaware Limited Partnership Act.

4.2.2 Consejeros, altos directivos, gobierno corporativo y estructura de control de Blackstone

The Blackstone Group L.P. está gestionada y dirigida por su *general partner*, Blackstone Group Management L.L.C., sociedad que es propiedad de los altos directivos de Blackstone y controlada por uno de los fundadores de Blackstone, don Stephen Allen Schwarzman.

El *general partner* de Blackstone, Blackstone Group Management L.L.C., gestiona todas las operaciones y actividades de Blackstone. El *general partner* está autorizado a realizar cualesquiera actos que considere necesarios o apropiados para desarrollar los objetivos de Blackstone o para desarrollar los negocios de Blackstone.

El acuerdo de sociedad de responsabilidad limitada (*limited liability company agreement*) de Blackstone Group Management L.L.C. prevé la constitución de un consejo de administración que será responsable de la supervisión del negocio y las operaciones de Blackstone. El consejo de administración del *general partner* de Blackstone es elegido de acuerdo con el acuerdo de sociedad de responsabilidad limitada (*limited liability company agreement*), en virtud del cual los altos directivos han acordado que el fundador, el señor Shwarzmann, tiene derecho a designar y cesar a los consejeros del *general partner*.

El consejo de administración del *general partner* tiene un total de diez miembros, incluyendo cinco miembros que no son ni directivos ni empleados y que son, por lo demás, independientes de Blackstone y sus sociedades filiales, incluyendo el *general partner*.

El consejo de administración está compuesto por los siguientes miembros a la fecha de este Folleto:

| Nombre | Cargo | Categoría |
|------------------------------------|---|------------------|
| Stephen A. Schwarzman | Presidente, Consejero Delegado y Fundador | Ejecutivo |
| Hamilton E. James | Vicepresidente ejecutivo y Consejero | Ejecutivo |
| Jonathan D. Gray | Presidente y Director de Operaciones | Ejecutivo |
| J. Tomilson Hill | Vicepresidente | Ejecutivo |
| Bennet J. Goodman | Director ejecutivo <i>senior</i> | Ejecutivo |
| James W. Breyer | Consejero | Independiente |
| Rochelle B. Lazarus | Consejero | Independiente |
| Jay O. Light | Consejero | Independiente |
| The Right Honorable Brian Mulroney | Consejero | Independiente |
| William G. Parrett | Consejero | Independiente |

El consejo de administración del *general partner* tiene tres comités: el comité de auditoría, el comité de conflictos y el comité ejecutivo:

- Comité de Auditoría:** El comité de auditoría está compuesto por los señores Parrett (Presidente), Breyer y Light, y la señora Lazarus. La misión del comité de auditoría es, entre otras cuestiones, asistir al consejo de administración de Blackstone Group Management L.L.C. en el cumplimiento de sus responsabilidades en relación con la supervisión de (a) la calidad e integridad de los estados financieros de Blackstone, (b) el cumplimiento por Blackstone con los requisitos legales y regulatorios de aplicación, (c) cualificación, actuaciones e independencia de los auditores de Blackstone, y (d) el desarrollo de la función de auditoría interna dentro de Blackstone. Las responsabilidades del comité de auditoría incluyen también la revisión con los directivos, los auditores independientes y los auditores internos de áreas de riesgo sustancial para las operaciones de Blackstone y sus resultados financieros, incluyendo riesgos financieros importantes y exposiciones y las políticas y líneas de actuación de Blackstone en relación con identificación y gestión de riesgos. Los miembros del comité de auditoría cumplen con los estándares de independencia y solvencia financiera requeridos para formar parte del comité de auditoría de un consejo de administración de acuerdo con los estándares de la NYSE y la normativa de la SEC aplicable a los comités de auditoría. El comité de auditoría tiene un reglamento, disponible en la página web de Blackstone en <http://ir.blackstone.com> bajo el título “*Corporate Governance*”.

- **Comité de Conflictos:** El comité de conflictos está compuesto por los señores Parrett (Presidente), Breyer, y Light y la señora Lazarus. El comité de conflictos revisa materias específicas que el consejo de administración del *general partner* considera que pudieran conllevar conflictos de interés. El comité de conflictos establece si la resolución de cualquier conflicto de interés sometido a su consideración es justa y equitativa para Blackstone. Cualesquiera cuestiones aprobadas por el comité de conflictos son necesariamente consideradas como justas y equitativas para Blackstone y no suponen para Blackstone un incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones frente a sus partícipes. Además, dicho comité de conflictos puede revisar y aprobar cualesquiera operaciones con personas vinculadas, distintas de las aprobadas de conformidad con la política de personas vinculadas, y puede establecer guías o reglas para cubrir categorías específicas de operaciones.
- **Comité ejecutivo:** El comité ejecutivo del consejo de administración de Blackstone Group Management L.L.C. está compuesto por los señores Schwarzman, James, Hill, Goodman y Gray. El consejo de administración ha delegado todas las facultades del consejo de administración al comité ejecutivo para actuar cuando el consejo de administración no esté reunido.

4.3 Identidad de las personas que actúen en concierto con el Oferente

No existe ninguna persona física o jurídica que actúe en concierto con el Oferente, ni existen pactos u otras relaciones que den lugar a ninguna actuación concertada en relación con la Oferta, con Blackstone o con la Sociedad Afectada.

4.4 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Cada acción del Oferente y del Socio Único da derecho cada una a un voto. Los estatutos sociales del Oferente y del Socio Único no contemplan limitaciones al derecho de voto de los accionistas. Ni el Oferente ni el Socio Único tienen ninguna restricción de acceso a sus órganos de administración.

5. ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y LA SOCIEDAD AFECTADA

5.1 Descripción de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por el Oferente a dichos miembros

Inmediatamente antes de la publicación del Anuncio Previo, el Oferente adquirió 18.073.095 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 16,56% de su capital social.

En particular, el Oferente acordó adquirir, el 4 de abril de 2018, 18.073.095 acciones de la Sociedad Afectada representativas del 16,56% de su capital a QP Capital Holdings Limited y a QPB Holdings Limited, sociedades cuyo gestor principal de inversiones es Soros Fund Management L.L.C., por un precio de 17,45 euros por acción, sin ninguna compensación adicional o cláusula de protección o incremento de precio ni pacto alguno de diferimiento en el pago. La operación se ejecutó el 5 de abril de 2018.

El Oferente hace constar expresamente que no existe ningún acuerdo de ninguna clase entre este o sociedades del grupo al que pertenece con dichos antiguos accionistas (o sus grupos) ni con ningún otro accionista de la Sociedad Afectada o con los respectivos miembros de sus órganos de administración, dirección y control en relación con la Oferta o, salvo por lo que se indica a continuación, con la Sociedad Afectada ni se han reservado ventajas específicas para los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada.

El Oferente y The Blackstone Group International Partners L.L.P. suscribieron, a petición suya, un acuerdo de confidencialidad con la Sociedad Afectada el 21 de mayo de 2018 a efectos de permitir la recepción de información confidencial en relación con la Sociedad Afectada conforme a lo dispuesto en el artículo 46 del Real Decreto de OPAS. No obstante, se hace constar expresamente que ni el Oferente ni The Blackstone Group International Partners L.L.P. han recibido información confidencial en relación con la Sociedad Afectada a la fecha de este Folleto.

Asimismo, el Oferente hace constar expresamente que tampoco existe ningún acuerdo de ninguna clase entre el Oferente, sociedades del grupo al que pertenece y/o sus órganos de administración, dirección y control con accionistas de Azora Gestión y los miembros de sus órganos de administración, dirección y control (en particular, con el equipo gestor) en relación con la Oferta o con la Sociedad Afectada.

5.2 Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y el Oferente simultáneamente

No existen personas físicas o jurídicas que pertenezcan a los órganos de administración, dirección y control del Oferente y, simultáneamente, a los de la Sociedad Afectada, como tampoco a los de las sociedades de sus respectivos grupos. Por su parte, el Oferente no ha designado a ningún miembro de los órganos de administración o dirección de la Sociedad Afectada.

5.3 Acciones del Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada

Ni la Sociedad Afectada, ni sus administradores, ni ninguna de las sociedades de su grupo (el “**Grupo de la Sociedad Afectada**”), como tampoco el resto de los administradores de las sociedades de dicho grupo nombrados a propuesta de la

Sociedad Afectada, son titulares, directa o indirectamente, de acciones del Oferente.

6. ACCIONES DE LA SOCIEDAD AFECTADA PERTENECIENTES AL OFERENTE

6.1 Acciones de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente

El Oferente es titular directamente de 18.073.095 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 16,56% de su capital social, y no es titular por vía indirecta de ninguna acción de la Sociedad Afectada.

Ningún consejero del Oferente tiene acciones de la Sociedad Afectada. Adicionalmente, conforme a la información con la que cuenta el Oferente tras las oportunas comprobaciones, ni los accionistas significativos del Oferente ni los administradores de las entidades de Blackstone, ni ninguna persona actuando en concierto con o por cuenta del Oferente son titulares de acciones de la Sociedad Afectada.

De acuerdo con las reglas de cómputo del artículo 5 del Real Decreto de OPAS, los únicos derechos de voto de la Sociedad Afectada atribuibles al Oferente son los correspondientes a la participación arriba indicada. Descontando la autocartera de la Sociedad Afectada, dichos derechos de voto representan el 16,59% de los derechos de voto en la Sociedad Afectada.

6.2 Autocartera de la Sociedad Afectada

De acuerdo con la última información pública disponible a 31 de marzo de 2018, la Sociedad Afectada era titular de 198.006 acciones propias, representativas del 0,18% de su capital social.

7. OPERACIONES CON VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA

El 6 de abril de 2018 se publicó el Anuncio Previo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS.

Durante los 12 meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo, la única operación del Oferente en relación con las acciones de la Sociedad Afectada fue la que se indica a continuación: el 4 de abril de 2018, con anterioridad a la publicación del Anuncio Previo, el Oferente acordó adquirir un total de 18.073.095 acciones de Sociedad Afectada, representativas del 16,56% de su capital social a QP Capital Holdings Limited y a QPB Holdings Limited, sociedades cuyo gestor principal de inversiones es Soros Fund Management L.L.C., a un precio por acción de 17,45 euros sin ninguna compensación adicional o cláusula de protección o incremento de precio ni pacto alguno de diferimiento en el pago. La operación fue ejecutada el 5 de abril de 2018.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme a la información con la que cuenta el Oferente tras las oportunas comprobaciones, ni el Oferente, ni sus administradores, ni sus accionistas significativos, ni Blackstone, ni sus filiales, administradores, ni otras personas actuando por cuenta o de forma concertada con el Oferente, han realizado operaciones con acciones de la Sociedad Afectada durante los 12 meses anteriores al Anuncio Previo, ni durante el período transcurrido desde la fecha del Anuncio Previo hasta la fecha de este Folleto.

Aunque el Oferente no tiene ningún acuerdo con ninguna persona para adquirir (hasta la fecha de publicación del resultado de la Oferta), directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, o de forma concertada, acciones de la Sociedad Afectada fuera de la Oferta, el Oferente se reserva el derecho a adquirir valores de la Sociedad Afectada en todo momento, en el bien entendido que tal circunstancia determinaría, conforme al artículo 32 del Real Decreto de OPAS, la eliminación de las condiciones señaladas en los apartados (i) y (ii) del epígrafe II.3.1, y la obligación del Oferente de comunicar cualesquiera de tales adquisiciones a la CNMV mediante el oportuno hecho relevante en la misma fecha, con indicación de los precios pagados o acordados. Adicionalmente, sin perjuicio de las demás consecuencias detalladas en el precepto mencionado, y en la medida que la adquisición se realizase por precio superior al ofrecido en la Oferta, se produciría una elevación automática del Precio de la Oferta (o del Precio de Venta Forzosa, según resulte de aplicación) y el Oferente vendría obligado a ampliar las garantías aportadas en el plazo máximo de 3 días hábiles desde la correspondiente adquisición.

8. ACTIVIDAD Y SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL OFERENTE

8.1 Con respecto al Oferente

El Oferente es un vehículo de propósito especial constituido para la ejecución de la Oferta y no ha desarrollado por lo tanto ninguna actividad hasta la fecha, a excepción de (i) la compraventa de las acciones de la Sociedad Afectada adquiridas por el Oferente, de acuerdo con lo descrito en este Folleto; (ii) la adopción de las decisiones necesarias para la compra de tales acciones, la formulación de la Oferta y la obtención de la garantía bancaria a los efectos de la Oferta; (iii) la aprobación de la financiación suscrita para la adquisición de las acciones de la Sociedad Afectada que ya son propiedad del Oferente, según se indica en este epígrafe; así como (iv) cualesquiera otras actividades y actuaciones relacionadas con la Oferta.

Se adjunta como **Anexo XI** la información financiera no auditada del Oferente a fecha 31 de marzo de 2018.

La tabla siguiente recoge las principales magnitudes económico-financieras del Oferente a 31 de marzo de 2018:

| Alzette Investment S.à r.l. | Euros (€) (a fecha 31 de marzo de 2018) |
|------------------------------------|--|
| Patrimonio neto | 11.900,00 |
| Cifra de Negocio | 0,00 |
| Activo total | 23.900,00 |
| Endeudamiento financiero neto | 0,00 |
| Resultado neto del ejercicio | -100,00 |

El 11 de abril de 2018, el Oferente suscribió un acuerdo de financiación por importe máximo de 250.000.000 de euros con Morgan Stanley Bank N.A. como acreedor (el “**Acreedor**”), Morgan Stanley Bank International Limited como agente de la financiación y Morgan Stanley & Co. International PLC como agente de garantías, para financiar parcialmente la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada (el “**Acuerdo de Financiación**”).

El Oferente dispuso de un importe total de 128,6 millones de euros bajo el Acuerdo de Financiación para financiar parcialmente la adquisición del 16,56% de la Sociedad Afectada a QP Capital Holdings Limited y a QPB Holdings Limited.

El periodo de disposición del Acuerdo de Financiación finalizó el 11 de mayo de 2018.

El Socio Único es un vehículo de propósito especial constituido para ejecutar la Oferta y, por lo tanto, no ha desarrollado ninguna actividad hasta la fecha, a excepción de (i) la constitución del Oferente, (ii) la adopción de las decisiones necesarias para la compra por el Oferente de las acciones de la Sociedad Afectada, la formulación de la Oferta y la obtención la garantía bancaria a los fines de la Oferta; y (iii) las restantes actuaciones precisas a los efectos de la Oferta.

Se adjunta como **Anexo XII** la información financiera no auditada del Socio Único a fecha 31 de marzo de 2018.

La tabla siguiente recoge las principales magnitudes económico-financieras del Socio Único a 31 de marzo de 2018:

| Alzette Holdco S.à r.l. | Euros (€) (a fecha 31 de marzo de 2018) |
|--------------------------------|--|
| Patrimonio neto | 11.900,00 |
| Cifra de negocio | 0,00 |
| Activo total | 35.900,00 |
| Endeudamiento financiero neto | 0,00 |
| Resultado neto del ejercicio | -100,00 |

El Oferente y el Socio único están controlados por Blackstone en la forma descrita con anterioridad.

8.2 Con respecto a Blackstone

Blackstone es una de las firmas de inversión más importantes en el mundo. Blackstone persigue crear un impacto económico positivo y generar valor a largo plazo para sus inversores, las empresas en las que invierte y las comunidades en las que trabaja.

A 31 de marzo de 2018, Blackstone administraba aproximadamente 450 mil millones de dólares (equivalente a 365,2 mil millones de euros a dicha fecha) en activos de forma global a través de sus diferentes negocios de inversión, incluida la gestión de fondos con subyacente inmobiliario (*real estate funds*), fondos de capital riesgo (*private equity funds*), fondos orientados al crédito (*credit-orientated funds*), fondos de cobertura (*hedge fund solutions*) y fondos de inversión cerrados (*closed-ended mutual funds*).

En junio de 2007, Blackstone completó su initial public offering (IPO) en la Bolsa de Nueva York, donde opera bajo el símbolo “BX”. Tanto a través de la página web de la *Securities and Exchange Commission* norteamericana (www.sec.gov) (“SEC”), como en la página web de Blackstone (www.blackstone.com) se divulga información acerca de la propia Blackstone, su estructura de propiedad, su gobierno corporativo y su información financiera.

Blackstone tiene cuatro segmentos de negocio: capital riesgo (*private equity*), activos inmobiliarios (*real estate*), soluciones de *hedge fund* y crédito (*credit*).

El grupo Blackstone Real Estate se constituyó en 1991 y es uno de los gestores de fondos inmobiliarios de capital riesgo más grande del mundo a día de hoy, con inversiones de más de 120 mil millones de dólares a 31 de marzo de 2018 (equivalente a 97,4 mil millones de euros a dicha fecha) gestionadas a través de sus divisiones de negocio oportunista, core+ y de estrategia de gestión de deuda.

Desde el año 2012, Blackstone Real Estate ha adquirido aproximadamente 18.000 millones de euros en activos en España. Algunas de las inversiones más significativas incluyen la adquisición en 2018 de una participación de un 51% en el negocio inmobiliario de Banco Popular, valorado en 10.000 millones de euros, la adquisición de HI Partners por 630 millones de euros (compañía líder en el sector hotelero con 14 hoteles y más de 3.700 habitaciones) y la adquisición en 2015 a CatalunyaCaixa de una cartera de préstamos hipotecarios de inmuebles residenciales por valor de 6,4 millones de euros. Adicionalmente, tiene capacidad de gestión de otra clase de activos a través de plataformas específicas como son las empresas de gestión de activos inmobiliarios Anticipa y Fidere, una participación de un 51% en la inmobiliaria Aliseda, Logicor (que gestiona 1,2 millones de metros cuadrados de superficie logística en España), Blackstone

Property Management (que gestiona 94.000 metros cuadrados de superficie destinada a oficinas en España) y Multi (que gestiona 83.000 metros cuadrados de superficie destinada al comercio en España).

El Informe Anual de Blackstone bajo el formato americano 10-K del ejercicio fiscal cerrado a 31 de diciembre de 2017 fue registrado en la SEC el pasado 1 de marzo de 2018 y está disponible en la página web de Blackstone (<https://ir.blackstone.com/investors/annual-reports-and-sec-filings/default.aspx>).

El Informe Trimestral de Blackstone bajo el formato americano 10-Q del trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018 fue registrado en la SEC el pasado 8 de mayo de 2018 y está disponible en la página web de Blackstone (<https://ir.blackstone.com/investors/annual-reports-and-sec-filings/default.aspx>).

Los estados financieros consolidados de The Blackstone Group L.P. y sus filiales a 31 de diciembre de 2017, preparados bajo los principios generales de contabilidad admitidos en los Estados Unidos de América (“US GAAP”) y auditados por Deloitte & Touche LLP (sin salvedades) que se contienen en dicho Informe Anual, y los estados financieros consolidados no auditados de The Blackstone Group L.P., y sus filiales del primer trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018, elaborados de conformidad con los US GAAP que se contienen en dicho Informe Trimestral, junto con una traducción de los mismos al español, se incorporan como **Anexo XIII** a este Folleto.

A continuación se detallan algunas magnitudes financieras a fecha 31 de diciembre de 2017 y 31 de marzo de 2018, de acuerdo con US GAAP:

| Blackstone | Ejercicio 2017 Miles de dólares (\$ (a 31 de diciembre de 2017) | Ejercicio 2017 Miles de euros (€ (a 31 de diciembre 2017)⁽¹⁾ | Primer trimestre 2018 Miles de dólares (\$ (a 31 de marzo de 2018) | Primer trimestre 2018 Miles de euros (€ (a 31 de marzo de 2018)⁽²⁾ |
|---|--|--|---|--|
| Patrimonio neto (Total Partners’ Capital) | 13.518.611 | 11.272.085 | 13.315.799 | 10.807.401 |
| Ingresos totales del periodo (Total Revenues) | 7.119.053 | 5.936.007 | 1.769.131 | 1.435.866 |
| Activos totales (Total Assets) | 34.428.910 | 28.707.504 | 27.933.375 | 22.671.354 |
| Endeudamiento Financiero Neto ⁽³⁾ | (1.043.725) ⁽³⁾ | (870.278) | (654.734) ⁽⁴⁾ | (531.397) |
| Resultado neto del periodo (Net Income) | 3.373.954 | 2.813.269 | 842.304 | 683.633 |

⁽¹⁾ Tipo de cambio Euro/Dólar 31 de diciembre 2017, aplicando el tipo de cambio oficial publicado por Banco de España: €/ \$ de 1,1993.

⁽²⁾ Aplicando el cambio oficial Euro/Dólar publicado por el Banco de España a 31 de marzo de 2018: €/€ de 1,2321.

⁽³⁾ Endeudamiento Financiero Neto incluye *Loans Payable* de *Consolidated Operating Partnerships* (\$3.514.815 miles; fuente: página 225 de los estados financieros consolidados auditados de The Blackstone Group L.P. y sus filiales a 31 de diciembre de 2017 - los “**Estados 2017**”) menos (i) *Cash and Cash Equivalents* de *Consolidated Operating Partnerships* (\$1.992.497 miles; fuente: página 225 de los Estados 2017) y *Corporate Treasury Investments* (\$2.566.043 miles; fuente: página 180 de los Estados 2017). Blackstone tiene Endeudamiento Financiero Neto negativo a 31 de diciembre de 2017.

⁽⁴⁾ Endeudamiento Financiero Neto incluye *Loans Payable* de *Consolidated Operating Partnerships* (\$3.542.077 miles; fuente: página 59 de los estados financieros consolidados no auditados de The Blackstone Group L.P. y sus filiales del primer trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018 - los “**Estados del 1Q 2018**”) menos (i) *Cash and Cash Equivalents* de *Consolidated Operating Partnerships* (\$1.746.948 miles; fuente: página 59 de los Estados del 1Q 2018) y *Corporate Treasury Investments* (\$2.449.863 miles; fuente: página 27 de los Estados del 1Q). Blackstone tiene Endeudamiento Financiero Neto negativo a 31 de marzo de 2018.

CAPÍTULO II

1. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA

La Oferta se dirige a la totalidad del capital de la Sociedad Afectada, integrado por 109.169.542 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con exclusión de las acciones que ya son titularidad del Oferente (18.073.095 acciones, representativas del 16,56% del capital social de la Sociedad Afectada) que han sido inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta.

A este respecto, se adjunta como **Anexo V** certificado de legitimación que acredita la inmovilización de las referidas acciones de la Sociedad Afectada titularidad del Oferente, emitido por BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España (“**BNP Paribas**”). Dado que las referidas acciones están pignoradas a favor de Morgan Stanley & Co. International PLC, como agente de garantías, esta se ha comprometido a no ejecutar la referida prenda hasta que finalice la Oferta, tal y como consta en el documento copia del cual se adjunta como parte del referido **Anexo V**.

Por consiguiente, tomadas en consideración las acciones inmovilizadas, la Oferta se dirige de forma efectiva a un total de 91.096.447 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 83,44% de su capital social. Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se dirige.

Según la información pública disponible, la Sociedad Afectada no tiene emitidas obligaciones convertibles en acciones ni dispone de otros instrumentos análogos en circulación que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de la misma. No existen acciones sin voto ni acciones de clases especiales en la Sociedad Afectada.

2. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA

2.1 Contraprestación ofrecida por cada acción y forma en que se hará efectiva

2.1.1 *Importe de la contraprestación*

La Oferta se formula como compraventa.

La contraprestación ofrecida por el Oferente consiste en efectivo y asciende a 17,45 euros por cada acción de la Sociedad Afectada (el “**Precio de la Oferta**”).

2.1.2 *Ajuste de la contraprestación por distribuciones y dividendos*

El Precio de la Oferta se reducirá en una cantidad igual al importe bruto por acción que la Sociedad Afectada distribuya antes de la liquidación de la Oferta (incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la Oferta) por razón de los siguientes acuerdos de

reparto adoptados por la junta general ordinaria de accionistas de Hispania celebrada el pasado 4 de abril de 2018: (i) distribución extraordinaria de prima de emisión por importe de hasta 60.000.000 de euros; (ii) distribución extraordinaria de prima de emisión por importe de hasta 32.000.000 euros, y (iii) distribución extraordinaria de prima de emisión por un importe bruto total de hasta 215.000.000 euros.

El Precio de la Oferta se reducirá igualmente en una cantidad igual al importe bruto por acción de cualquier otra distribución de dividendos o devolución de aportaciones satisfecha por la Sociedad Afectada con anterioridad a la liquidación de la Oferta (incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la Oferta).

2.2 Justificación de la contraprestación

2.2.1 Precio equitativo

Sin perjuicio de que la Oferta es una oferta voluntaria, el Oferente considera que el Precio de la Oferta (17,45 euros por acción) tiene la consideración de precio equitativo conforme al artículo 9 del Real Decreto de OPAS, en la medida en que:

- (i) Es el precio más alto pagado o acordado por el Oferente, las sociedades del grupo al que pertenece o personas que pudieran actuar concertadamente con las anteriores en relación con la Oferta durante los doce meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo y desde entonces hasta la fecha de este Folleto.
- (ii) Constituye la totalidad del precio pagado o acordado por el Oferente, las sociedades del grupo al que pertenece o personas que pudieran actuar concertadamente con las anteriores en relación con la Oferta durante los doce meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo y desde entonces hasta la fecha de este Folleto, sin que exista ninguna compensación adicional al mismo ni se haya pactado ningún diferimiento en el pago.
- (iii) Está justificado mediante un informe de valoración de fecha 4 de junio de 2018 elaborado por Morgan Stanley & Co. International plc (“**Morgan Stanley**”) a requerimiento del Oferente, cuyas conclusiones se detallan en el epígrafe II.2.2.2 siguiente. Una copia del referido informe de valoración (el “**Informe de Valoración**”) se adjunta a este Folleto como **Anexo X**.
- (iv) No concurren las circunstancias previstas en el artículo 9.4 del Real Decreto de OPAS que pudieran dar lugar a una modificación del precio equitativo y, por lo que se refiere a la circunstancia del apartado c) del referido artículo (modificación, en su caso, del precio equitativo cuando el mismo hubiera sido inferior al rango de cotización de los valores en el día

de la adquisición determinante de dicho precio), el Informe de Valoración justifica el Precio de la Oferta.

2.2.2 Informe de Valoración

El Informe de Valoración ha sido elaborado con base en la información pública disponible de la Sociedad Afectada, sin haber tenido acceso al consejo de administración ni al equipo gestor de la Sociedad Afectada. Morgan Stanley considera que el uso exclusivo de información pública no representa limitación alguna para el ejercicio de valoración contenido en el mencionado informe.

El análisis de valoración ha sido realizado a fecha de 4 de abril de 2018, basado en las últimas cuentas reportadas por Hispania, correspondientes al último trimestre de 2017, y posteriormente actualizado con la información financiera correspondiente al primer trimestre de 2018. Se han tenido en cuenta los principales eventos acaecidos entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha del Informe de Valoración (4 de junio de 2018), que están considerados en los resultados del primer trimestre de 2018 de Hispania.

Morgan Stanley no ha encontrado motivos que justifiquen una variación de la valoración entre la fecha de valoración anteriormente indicada y la fecha del Informe de Valoración.

El Oferente está de acuerdo con las conclusiones del Informe de Valoración.

Los métodos utilizados en el Informe de Valoración son los que se describen a continuación.

El valor teórico contable, el valor razonable de las inversiones conforme a normas IFRS, el EPRA NAV y el EPRA NNNNAV reportados se basan en tasaciones de la Sociedad Afectada elaboradas por CBRE a 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con los estándares de valoración y comprobación publicados por el RICS de Reino Unido (*Royal Institution of Chartered Surveyors of Great Britain*) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS).

1) Valor teórico contable de la Sociedad Afectada

El valor teórico contable se obtiene calculando la diferencia entre el activo y el pasivo del balance, y se corresponde con el valor atribuido a los accionistas en un momento dado como resultado de su actividad económica computado desde su inicio.

El valor teórico contable que resulta del balance consolidado ha sido determinado según las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards, IFRS*) y toma en consideración el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo

con el IAS 40. Con base en la información pública disponible a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de marzo de 2018, el número total de acciones de la Sociedad Afectada asciende a 109.169.542, de las que 198.006 se encuentran en régimen de autocartera.

El valor teórico contable de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 asciende a 15,25 euros por acción que, ajustado por (a) 0,41 euros por acción de dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional (tal y como este término se define en el epígrafe II.2.3 siguiente) de 78 millones de euros o 0,71 euros por acción de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017, equivale a 14,13 euros por acción.

El valor teórico contable a 31 de marzo de 2018 asciende a 14,92 euros por acción que, ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a dicha fecha es de 0,58 euros por acción, equivale a 14,34 euros por acción de la Sociedad Afectada.

Dado que la Sociedad Afectada es miembro de la Asociación Pública Europea de Bienes Inmuebles (*European Public Real Estate Association*, EPRA), la Sociedad Afectada informa de sus valores de NAV y NNNAV siguiendo la metodología de dicha asociación. El EPRA NAV se corresponde con el valor teórico contable, reflejándose el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de conformidad con lo indicado anteriormente. El EPRA NAV se corresponde asimismo con el valor teórico contable ajustado mediante la consideración de sus instrumentos financieros a un valor razonable, al que se le añade el cálculo de la tributación diferida en relación con la revalorización de los activos conforme a una estrategia de inversión a largo plazo.

El EPRA NAV de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 asciende a 15,93 euros por acción que, ajustado por (a) 0,41 euros por acción de dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a 31 de diciembre de 2017 de 0,71 euros por acción, es equivalente a 14,80 euros por acción de la Sociedad Afectada.

El EPRA NAV a 31 de marzo de 2018 asciende a 15,83 euros por acción que, ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a dicha fecha de 0,58 euros por acción, equivale a 15,25 euros por acción de la Sociedad Afectada.

El valor razonable de las inversiones en activos de la Sociedad Afectada calculado conforme a normas IFRS se basa en las tasaciones externas anteriormente mencionadas, utilizando principalmente el método de descuento de flujos de efectivo.

Morgan Stanley considera que el EPRA NAV es uno de los métodos de valoración más adecuados para determinar el valor razonable de los activos netos a largo plazo en una empresa en funcionamiento.

Si bien el valor teórico contable es un método de valoración adecuado para determinar el valor razonable de los activos, el EPRA NAV es el valor de referencia utilizado en el sector inmobiliario para alcanzar una valoración lo más exacta posible que permita determinar el valor razonable de los activos en el largo plazo para una empresa en funcionamiento puesto que incluye ciertos ajustes que el valor teórico contable no tiene en consideración, tal y como se ha explicado anteriormente.

2) Valor de liquidación ordenada (NNNAV)

El valor de liquidación ordenada (NNNAV) representa el valor de la Sociedad Afectada una vez liquidados todos sus activos, siempre que dicha liquidación se pueda ejecutar de forma ordenada, y pagados los pasivos pendientes.

El EPRA NNNAV se utiliza normalmente en el sector inmobiliario como la medida más exacta del valor de liquidación ordenada, dado que mide el NAV incluyendo el valor razonable ajustado conforme a todas las partidas relevantes del balance y particularmente los ajustes a mercado (*mark to market*) por impuestos sobre plusvalías y deuda, todo ello asumiendo una liquidación ordenada de todos sus activos al valor de mercado razonable a la fecha de dicha liquidación. En particular, el EPRA NNNAV no comprende los posibles descuentos necesarios para la liquidación inmediata de los activos subyacentes.

El EPRA NNNAV se define como EPRA NAV ajustado al valor razonable de instrumentos financieros, de comisiones por estructuración de deuda y la deducción de impuestos diferidos ligados a la revalorización de activos.

El EPRA NNNAV de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 15,15 euros por acción que, ajustado por (a) 0,41 euros por acción de dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional de 0,71 euros por acción a 31 de diciembre de 2017, es equivalente a 14,02 euros por acción de la Sociedad Afectada.

El EPRA NNNAV de la Sociedad Afectada a 31 de marzo de 2018 ascendía a 14,85 euros por acción que, ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a dicha fecha de 0,58 euros por acción, es equivalente a 14,28 euros por acción de la Sociedad Afectada.

Morgan Stanley considera que el EPRA NNNAV es uno de los métodos de valoración más adecuados para determinar el valor de liquidación ordenada de los bienes de la Sociedad Afectada, siempre que dicha liquidación se pueda ejecutar de forma ordenada, dado que el EPRA NNNAV no contempla la existencia de potenciales descuentos en la valoración debidos a la necesidad de liquidación inmediata de los activos subyacentes.

En consecuencia, el valor de liquidación en caso de liquidación inmediata de todos los activos que la Sociedad Afectada tiene en cartera no se ha considerado relevante puesto que hubiera conducido a un valor significativamente menor que el calculado en caso de liquidación ordenada o EPRA NNNAV, por lo que no ha sido preciso su cálculo.

Morgan Stanley considera que la metodología para el cálculo del valor de liquidación ordenada es especialmente adecuado en el contexto de la liquidación de la Sociedad Afectada prevista para marzo de 2020, por lo que el extremo inferior del rango de valoración se corresponde con el valor de liquidación ordenada de la Sociedad Afectada (EPRA NNNAV).

3) Precio medio ponderado de cotización de las acciones en los 6 meses anteriores a la fecha de anuncio

A 4 de abril de 2018, que se corresponde con el día de cotización anterior a aquel en que el Oferente publicó un hecho relevante anunciando la intención de lanzar una oferta voluntaria sobre el 100% de las acciones de la Sociedad Afectada, el precio medio ponderado de cotización de las acciones de la Sociedad Afectada durante los 6 meses anteriores (del 5 de octubre de 2017 al 4 de abril de 2018, ambos inclusive) era igual a 15,7582 euros por acción según el certificado emitido por la Bolsa de Madrid que se adjunta como **Anexo XV**.

Morgan Stanley considera que el precio medio ponderado de cotización de las acciones durante los 6 meses anteriores a la fecha del anuncio previo de la Oferta es un parámetro de valoración adecuado dado el volumen del capital flotante y la liquidez de las acciones de la Sociedad Afectada.

Por otra parte, en relación con la circunstancia prevista en el artículo 9.4.c) del Real Decreto de OPAS y a los efectos previstos en dicho artículo, Morgan Stanley ha considerado la evolución de la cotización de la Sociedad Afectada en los días de negociación inmediatamente anteriores al anuncio de la Oferta sobre las acciones de la Sociedad Afectada, y especialmente en el día 4 de abril de 2018, único día de negociación a lo largo de la serie histórica de precios negociados desde la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad Afectada en el que el precio mínimo intradiario ha superado el Precio de la Oferta.

Los volúmenes de contratación y la cotización de las acciones de la Sociedad Afectada experimentaron incrementos significativos y anormales comparados con el índice IBEX-35 y compañías cotizadas comparables el 4 de abril de 2018 y durante los últimos tres días anteriores al anuncio de la Oferta.

En su virtud, y a efectos de lo previsto en el citado artículo 9.4.c) del Real Decreto de OPAS, Morgan Stanley considera que el precio de cotización de Hispania en la sesión del 4 de abril de 2018 está distorsionado. En consecuencia, el precio mínimo de cotización en dicha fecha correspondiente a 17,91 euros por acción en base al volumen total cotizado en el día o 18,11 euros por acción si se tiene en cuenta únicamente el volumen cotizado a través de Bolsas y Mercados Españoles, no se considera adecuado a efectos de la aplicación de los dispuesto en el referido artículo 9.4.c) del Real Decreto de OPAS.

4) Otros métodos de valoración

(a) Descuento de flujos de caja

La valoración por descuento de flujos de caja ya está reflejada en la metodología del EPRA NAV y del EPRA NNAV.

(b) Precio de referencia fijado por analistas

A 4 de abril de 2018, las acciones de la Sociedad Afectada eran objeto de seguimiento, según datos de Bloomberg, por dieciséis analistas. El precio de referencia medio establecido por dichos analistas fue de 16,56 euros por acción.

Adicionalmente, en el informe de resultados del primer trimestre de 2018, la Sociedad Afectada fijó un precio de referencia de 15,91 euros con base en el consenso de 23 analistas. Este informe no proporciona un desglose detallado del precio asignado por cada analista.

Morgan Stanley considera el precio de referencia medio así definido como un criterio de valoración adecuado en la medida que proporciona la percepción de mercado del valor futuro de las acciones de la Sociedad Afectada a la fecha considerada.

(c) Múltiplos de empresas cotizadas comparables

No hay ninguna sociedad directamente comparable con la Sociedad Afectada que tenga actividad en el sector hotelero en el sur de Europa.

El grupo empresarial afín más relevante incluye a las sociedades europeas titulares de propiedades hoteleras Pandox y Foncière des

Murs, si bien esta última presenta un capital flotante y una liquidez muy limitados, motivo por el cual ha sido descartada. Otras compañías comparables incluyen SOCIMIs españolas con un enfoque predominante o exclusivamente centrado en el mercado inmobiliario español, como Merlin Properties y Lar España.

Los múltiplos aplicables incluyen prima / (descuento) sobre NAV y NNNNAV, y rentabilidad de FFO. De la aplicación de dicho método se desprende una valoración de la Sociedad Afectada de entre 12,52 euros y 15,78 euros por acción.

El método referido se ha aplicado por referencia a la información publicada por Bloomberg, Capital IQ y a la información pública disponible de las compañías analizadas a fecha 4 abril de 2018.

Morgan Stanley considera que los múltiplos de otras sociedades cotizadas comparables constituyen una metodología de valoración menos adecuada, habida cuenta de la falta de compañías directamente comparables con la Sociedad Afectada en términos de tipología de activos inmobiliarios y foco geográfico.

(d) Operaciones anteriores sobre acciones de Hispania

Durante los 12 meses anteriores al anuncio de la Oferta, la única operación significativa sobre las acciones de la Sociedad Afectada ha sido la adquisición por parte del Oferente de 18.073.095 acciones, representativas de un 16,56% de su capital social. Dichas acciones fueron adquiridas el 4 de abril de 2018 a QP Capital Holdings Limited y a QPB Holdings Ltd, a un precio por acción de 17,45 euros.

Morgan Stanley considera que el precio pagado por el Oferente en la adquisición de dicho 16,56% en la Sociedad Afectada es un criterio de valoración especialmente adecuada, dado que se corresponde con el precio acordado para la venta de toda la participación que en la Sociedad Afectada ostentaba su mayor accionista, que a su vez era miembro del consejo de administración de la Sociedad Afectada.

(e) Múltiplos de transacciones anteriores en la misma industria

Las transacciones anteriores que se han tomado en consideración incluyen ofertas, en efectivo o bien con un combinado de efectivo y acciones (con la alternativa del pago del precio íntegramente en efectivo) realizadas en el mercado inmobiliario europeo en los últimos cinco años, de las que se desprende una valoración de la Sociedad Afectada de entre 14,97 euros y 17,19 euros por acción.

El método referido está basado en la información publicada por MergerMarket y en la información pública disponible de las compañías analizadas.

Morgan Stanley considera la metodología de múltiplos de transacciones precedentes menos adecuada, debido a las diferencias intrínsecas de modelo de negocio, tipología de activos, geografía, perfil financiero y expectativas de crecimiento de las sociedades utilizadas en la comparación.

Resumen de la valoración:

Sobre la base de los métodos de valoración descritos anteriormente, Morgan Stanley entiende que las valoraciones implícitas de Hispania a fecha del Informe de Valoración se encuentra en el rango de entre 14,28 y 17,45 euros por acción.

| Criterio/Método Aplicado | Valor por acción reportado | Conclusión de Valoración |
|--|----------------------------|--|
| | | Valor por acción ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional y por el dividendo de marzo (si aplica) ⁽¹⁾ |
| 1. Valor teórico contable (VTC) de Hispania a 31 de diciembre de 2017 | 15,25 | 14,13 |
| Valor teórico contable (VTC) de Hispania a 31 de marzo de 2018 | 14,92 | 14,34 |
| EPRA NAV de Hispania a 31 de diciembre de 2017 | 15,93 | 14,80 |
| EPRA NAV de Hispania a 31 de marzo de 2018 | 15,83 | 15,25 |
| 2. Valor liquidativo ordenado (EPRA NNNAV) a 31 de diciembre de 2017 | 15,15 | 14,02 |
| Valor liquidativo ordenado (EPRA NNNAV) a 31 de marzo de 2018 | 14,85 | 14,28 |
| Valor liquidativo | | No calculado por considerarse significativamente inferior al valor liquidativo ordenado |
| 3. Cotización media ponderada durante el semestre anterior | | 15,76 |
| 4. Valor de la contraprestación ofrecida en una oferta pública en los últimos 12 meses | | No ha habido oferta pública |

| Criterio/Método Aplicado | Valor por acción reportado | Conclusión de Valoración |
|---|----------------------------|--|
| | | Valor por acción ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional y por el dividendo de marzo (si aplica) ⁽¹⁾ |
| 5.a) Precio objetivo de los analistas | | 15,91-16,56 |
| 5.b) Múltiplos de cotización de compañías comparables | | 12,52 – 15,78 |
| 5.c) Transacciones precedentes sobre acciones de Hispania | | 17,45 |
| 5.d) Múltiplos de transacciones precedentes en el sector | | 14,97 – 17,19 |

(1) Ajustado por el dividendo pagado el 5 de marzo de 2018 para las métricas de valoración a diciembre de 2017. Asimismo, ajustado por el pasivo no provisionado en balance respecto al honorario de incentivo para las métricas de valoración a diciembre 2017 y a marzo 2018.

2.3 Otra información

El Precio de la Oferta representa una prima de, aproximadamente:

- (i) El 24,5% con respecto al EPRA NNNAV reportado a 31 de diciembre de 2017 de 15,15 euros por acción de la Sociedad Afectada que, ajustado en (a) 0,41 euros por acción de dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) el pasivo no provisionado correspondiente a los denominados honorarios de incentivo por gestión de activos (*performance fee*) pagadero a Azora Gestión por importe de 78 millones de euros o 0,71 euros por acción de la Sociedad Afectada (el “**Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional**”) a 31 de diciembre de 2017, equivale a 14,02 euros por acción de la Sociedad Afectada.

El Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional de 78 millones de euros o 0,71 euros por acción de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 está basado en unos honorarios de incentivo (*performance fee*) totales estimados en 173 millones de euros a favor de Azora Gestión, de los cuales 95 millones de euros están provisionados en el EPRA NAV reportado a 31 de diciembre 2017, estimado en base al Precio de la Oferta y al cálculo de dichos honorarios de incentivo de Azora Gestión según la metodología reportada en el folleto informativo de la oferta de suscripción y admisión a negociación de acciones de la Sociedad Afectada de fecha de 3 de marzo de 2014 y en el folleto informativo de la oferta de suscripción de acciones de la Sociedad Afectada de fecha 12 de mayo de 2016.

A 31 de marzo de 2018, el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional alcanzaba los 63 millones de euros o 0,58 euros por acción de la Sociedad Afectada, correspondiente a la diferencia entre los honorarios de incentivo de 173 millones de euros y la cantidad de 110 millones de euros provisionada de acuerdo con la información del EPRA NAV a 31 de marzo de 2018.

- (ii) El 22,2% con respecto al EPRA NNNAV reportado a 31 de marzo de 2018 de 14,85 euros por acción de la Sociedad Afectada que, ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a dicha fecha, equivalente a 63 millones de euros o a 0,58 euros por acción de la Sociedad Afectada, equivale a 14,28 euros por acción de la Sociedad Afectada a 31 de marzo de 2018;
- (iii) El 17,9% con respecto al EPRA NAV reportado a 31 de diciembre de 2017 de 15,93 euros por acción de la Sociedad Afectada que, ajustado por (a) 0,41 euros por acción correspondiente al dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional de 78 millones de euros o 0,71 euros por acción de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017, equivale a 14,80 euros por acción de la Sociedad Afectada;
- (iv) El 14,4% con respecto al EPRA NAV publicado el 31 de marzo de 2018 de 15,83 euros por Acción de la Sociedad Afectada que, ajustado por el Pasivo por el Honorario de Incentivo Adicional a dicha fecha equivalente a 63 millones de euros o 0,58 euros por acción de la Sociedad Afectada, equivale a 15,25 euros por acción de la Sociedad Afectada.

El Oferente hace constar que la prima del Precio de la Oferta sobre el EPRA NNNAV ajustado a 31 de diciembre de 2017, de un 24,5%, y al EPRA NNNAV ajustado a 31 de marzo de 2018, de un 22,2%, detalladas anteriormente, son especialmente relevantes en el contexto de la liquidación total de la Sociedad Afectada prevista para marzo de 2020 (de acuerdo con la información pública disponible) puesto que el EPRA NNNAV refleja las mejores estimaciones del valor razonable de la cartera en un escenario de liquidación ordenada según los estándares establecidos en el sector, tomando expresamente en consideración el valor razonable de mercado de los activos de la Sociedad Afectada, la tributación sobre plusvalías devengadas y el valor de mercado de los instrumentos financieros.

3. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA

3.1 Descripción de las condiciones a las que esté sujeta la Oferta

3.1.1 *Condición bajo el artículo 13.2.b) del Real Decreto de OPAS*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2.b) del Real Decreto de OPAS, la efectividad de la Oferta está sujeta a la condición de que sea aceptada respecto de acciones de la Sociedad Afectada que, junto con las acciones titularidad del Oferente, representen al menos el 50% más una acción de la Sociedad Afectada, esto es, 36.511.677 acciones de la Sociedad Afectada representativas del 33,44% de su capital social, que junto con las 18.073.095 acciones (16,56% del capital) que ya son propiedad del Oferente, representan el 50% del capital social de la Sociedad Afectada más una acción.

3.1.2 *Condiciones bajo el artículo 13.2.d) del Real Decreto de OPAS*

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 13.2.d) del Real Decreto de OPAS, la efectividad de la Oferta está sujeta a las siguientes condiciones:

- (i) Que la Sociedad Afectada no haya acordado modificar, antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, sus estatutos sociales para sustituir o modificar sustancialmente el objeto social, ampliar o reducir el capital social, elevar los quórum de constitución o mayorías para la aprobación de acuerdos de la junta general de accionistas o del consejo de administración o establecer limitaciones al derecho de voto de los accionistas, siempre que como resultado de cualquiera de dichos acuerdos de modificación estatutaria no fuera posible al Oferente, tras la liquidación de la Oferta, aprobar en una junta general la reversión de dicha modificación con una mayoría del 50% más una acción del capital social.
- (ii) Que la Sociedad Afectada no haya acordado, antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, una fusión, una escisión o una cesión global de activos y pasivos de la Sociedad Afectada o de su Grupo.
- (iii) Que la Sociedad Afectada no haya incurrido (o aprobado incurrir), antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, en deuda financiera salvo que: (i) dicha deuda financiera sea incurrida con el fin de (x) refinanciar la disposición del tramo A (por un máximo de 470.000.000 de euros) de la financiación formalizada por la Sociedad Afectada el 26 de febrero de 2018 en virtud de un contrato de financiación suscrito en dicha fecha por importe máximo de 770.383.755 euros, por la Sociedad Afectada como acreditada, ciertas filiales de la Sociedad Afectada como garantes, y ciertas entidades bancarias como entidades financiadoras (el “**Contrato de Financiación**”) o para (y) financiar el plan para el mantenimiento, mejora o reposicionamiento (*capex*) de sus activos, tal y como ha sido anunciado

por la Sociedad Afectada, o atender necesidades corporativas generales de la Sociedad Afectada y de su grupo (y ello siempre que el importe dispuesto total no supere la cantidad que resultaría disponible bajo los tramos B1 y B2 del Contrato de Financiación, es decir, 275.000.000 euros); y (ii) que dicha deuda financiera sea libremente prepagable sin comisiones ni costes de cancelación asociados (a excepción de los que, en su caso, pudieran corresponder a la liquidación de los instrumentos de cobertura contratados sobre la misma, con una duración que no exceda del periodo de desinversión actual, es decir, marzo de 2020).

- (iv) Que la Sociedad Afectada no haya realizado (o acordado realizar), antes de la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, la venta o gravamen (salvo las prendas autorizadas por la Junta General de Accionistas de 4 de abril de 2018 bajo el punto 6º del orden del día) de activos de la Sociedad Afectada por un valor de transacción (incluyendo costes e impuestos a cargo del vendedor) agregado (desde la fecha de publicación del Anuncio Previo, i.e., el 6 de abril de 2018) superior al 5% del valor neto de los activos (EPRA NAV) de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017 (es decir, superior en agregado al 5% de 1.735.490.000 euros).

De acuerdo con la información publicada por la Sociedad Afectada, el acuerdo aprobado por la junta general celebrada el 4 de abril de 2018 de acuerdo con el punto sexto del orden del día es el siguiente:

“SEXTO.- Autorización para la pignoración de activos de la Sociedad a los efectos del artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital.

*En el marco de la operación de financiación formalizada por la Sociedad el 26 de febrero de 2018 (la **Financiación**), y en virtud del contrato de financiación suscrito en dicha fecha por importe máximo de 770.383.755€ (el **Contrato de Financiación**) por la Sociedad como financiada, Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A., Bay Hotels Canarias, S.L.U. y Sahara Propco, S.L.U. como garantes, y diversas entidades bancarias como entidades financiadoras (las **Entidades Financiadoras**), la Sociedad asumió el compromiso de proceder a constituir uno o varios derechos reales de prenda sobre la totalidad de las acciones y/o participaciones representativas del capital social de Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A., Bay Hotels Canarias, S.L.U. y Sahara Propco, S.L.U., así como cualesquiera otras filiales que en cada momento ostenten la condición de Garante bajo el Contrato de Financiación, en el caso de que transcurridos seis (6) meses desde la suscripción del Contrato de Financiación, la Sociedad no emita un bono o suscriba una financiación alternativa cuya finalidad consista en el repago del Tramo A1, el Tramo A2 y el Tramo A3 del Contrato de Financiación (las **Prendas Financiación Sindicada**).*

Los derechos reales de prenda anteriormente referidos deben ser constituidos en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad en virtud de (i) el Contrato de Financiación, y (ii) los contratos de cobertura de tipos de interés suscritos en la misma fecha con determinadas Entidades Financiadoras como

*proveedores de la cobertura, de conformidad con el modelo de contrato marco de operaciones financieras (CMOF) por la Asociación Española de Banca (AEB) y por la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA), y sus correspondientes anexos, desarrollados y complementados por los términos del documento de confirmación (los **Contratos de Cobertura**).*

*Asimismo, la Sociedad tiene previsto suscribir próximamente con el Banco Europeo de Inversiones (**BEI**) un contrato de financiación por importe máximo de 100.000.000€, a efectos de financiar inversiones en capital (capital expenditure) en los diferentes activos de la Sociedad y de sus sociedades filiales (la **Financiación BEI**). En caso de que dicho contrato sea finalmente suscrito por la Sociedad, el BEI podrá requerir que se otorguen uno o varios derechos reales de prenda del mismo rango sobre la totalidad de las acciones y/o participaciones representativas del capital social de las filiales anteriormente referidas en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad en virtud de la Financiación BEI (las **Prendas BEI**, y junto con las Prendas Financiación Sindicada, las **Garantías**).*

*Teniendo en cuenta lo anterior, a efectos de lo dispuesto en el apartado f) del artículo 160 y en el artículo 511 bis. de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo Texto Refundido fue aprobado en virtud del Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la **Ley de Sociedades de Capital**), y a cualesquiera otros efectos legales oportunos, aprobar (i) el otorgamiento, en su caso, por parte de la Sociedad de las Garantías a favor de las Entidades Financiadoras, en su condición de entidades financiadoras o proveedores de la cobertura, y del BEI, según corresponda, en los términos establecidos en el Contrato de Financiación y en la Financiación BEI, en su caso, así como la suscripción por parte de la Sociedad de cuantos actos y negocios jurídicos (conexos) sean necesarios o convenientes para implementar lo anterior.*

Por último, a efectos del artículo 161 de la Ley de Sociedades de Capital, instruir al órgano de administración para que realice cuantos actos de administración, conservación y disposición sean necesarios o convenientes para el otorgamiento de las Garantías, llevando a cabo las negociaciones que considere oportunas, autorizando todo ello incluso si se incurriese en un supuesto de autocontratación, multirepresentación o conflicto de intereses.”

3.1.3 Condición bajo el artículo 26 del Real Decreto de OPAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 del Real Decreto de OPAS, la efectividad de la Oferta estaba sujeta a que la operación de concentración económica que supone la Oferta sea autorizada (o no haya oposición en virtud de la expiración del correspondiente período de espera) por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC).

Con fecha 3 de mayo de 2018, la CNMC autorizó la operación de concentración y, en consecuencia, esta condición ya ha quedado cumplida.

3.2 Renuncia a las condiciones e impacto de la renuncia en la Oferta

El Oferente no tiene intención de renunciar a las condiciones referidas en los epígrafes 3.1.1 y 3.1.2 anteriores de este capítulo, si bien, conforme a lo previsto en el artículo 33.3 del Real Decreto de OPAS, se reserva la posibilidad de hacerlo. Los plazos para comunicar la renuncia se explican en el epígrafe III.1.4 de este Folleto.

No existe ninguna obligación contractual o de cualquier otra naturaleza que limite la facultad del Oferente de renunciar o no renunciar a estas condiciones.

En el supuesto de que el Oferente renuncie a la condición prevista en el epígrafe 3.1.1 anterior, podría no ser capaz de llevar a efecto todos los planes e intenciones respecto de la Sociedad Afectada descritos en el capítulo IV de este Folleto.

4. GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA

4.1 Garantías de la Oferta

De conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto de OPAS, el Oferente ha presentado ante la CNMV un aval bancario emitido por BNP Paribas, S.A., Sucursal en España, en garantía de la Oferta por importe de 1.589.633.000,15 euros (la “**Garantía Bancaria**”). Se adjunta como **Anexo VI** al Folleto copia de la Garantía Bancaria.

4.2 Fuentes de financiación de la Oferta

Asumiendo que la Oferta fuera aceptada con respecto a todas las acciones a las que se dirige, el importe total a abonar por el Oferente atendiendo al Precio de la Oferta ascendería a 1.589.633.000,15 euros.

El Oferente tiene intención de atender el pago de la contraprestación de la Oferta con fondos propios aportados por los Fondos Blackstone procedentes de las aportaciones de los inversores (*limited partners*) de los mismos.

A estos efectos, los Fondos Blackstone se han comprometido en fecha 20 de abril de 2018, por medio de una carta de compromiso de aportación, a hacer que el Oferente reciba, directa o indirectamente, a través de aportaciones de capital, de préstamos del accionista y/o de otros instrumentos de financiación intragrupo, en fondos inmediatamente disponibles, la suma total en efectivo de hasta 1.589.633.000,15 euros, a los efectos de financiar la Oferta.

De esta forma, los fondos necesarios para pagar el precio de las acciones de la Sociedad Afectada que se adquieran en el marco de la Oferta descenderán desde los Fondos Blackstone a lo largo de las distintas sociedades íntegramente participadas hasta llegar al Oferente a través de una serie de aportaciones de capital y/o préstamos intragrupo.

Tal y como se ha mencionado en el epígrafe I.8.1 anterior, el 11 de abril de 2018, el Oferente suscribió el Acuerdo de Financiación, cuyo periodo de disposición concluyó el 11 de mayo de 2018. El Oferente está planteándose obtener compromisos adicionales por parte de prestamistas bajo el Acuerdo de Financiación para la concesión de una financiación adicional que pueda destinarse (junto con los fondos propios aportados por los Fondos Blackstone tal y como se ha descrito anteriormente) a financiar parcialmente la Oferta. Los principales términos comerciales previstos de dicha nueva financiación potencial serían los siguientes:

| | |
|--|---|
| Importe máximo de la financiación | 850 millones de euros, estando cada disposición sujeta a un límite del 40% del precio de adquisición, más los costes de adquisición y de financiación derivados de la adquisición y financiación de las acciones de la Sociedad Afectada. |
| Tipo de interés | EURIBOR a 3 meses (con un suelo del 0%) más un margen de hasta un 2,25% anual. |
| Amortización anticipada | Ninguna. |
| Fecha de vencimiento final | 15 de mayo de 2021, fecha que podría ser extendida hasta un año más (i.e., hasta el 15 de mayo de 2022) con el consentimiento de los prestamistas. |
| Comisiones por amortización anticipada | Ninguna. |
| Cobertura | No existe obligación de contratar coberturas de tipos de interés. |
| Amortización anticipada derivada del precio de las acciones | Si el precio de las acciones deviene inferior al 35% del precio inicial de las acciones (medido a 12 de abril de 2018), los prestamistas pueden exigir la amortización anticipada total, sujeto a medidas de subsanación. |
| Obligaciones adicionales | El paquete de obligaciones adicionales (<i>covenants</i>) será el habitual para financiaciones de esta naturaleza (incluyendo condiciones habituales en préstamos para adquisición de acciones – <i>margin call</i> -). |
| Distribuciones | El Acuerdo de Financiación no incluirá limitaciones de ninguna clase a que la Sociedad Afectada realice distribuciones, ni obligación de que la Sociedad Afectada realice ninguna clase de dichas distribuciones. |

| | |
|------------------------------|--|
| Garantías reales | <p>Prenda de acciones y derechos de crédito sobre las acciones del Oferente y los derechos de crédito del Oferente. Prenda sobre las acciones de la Sociedad Afectada titularidad del Oferente y sobre los dividendos percibidos por el Oferente (a través de prenda sobre la cuenta de valores).</p> <p>No se requiere ningún tipo de garantía real por parte de la Sociedad Afectada o sus filiales.</p> |
| Garantías | <p>No se requiere ninguna garantía personal ni real por parte de la Sociedad Afectada ni de sus filiales. En ciertas circunstancias, los Fondos Blackstone otorgarán garantía a favor de las entidades financieras por la totalidad de los fondos dispuestos en cada momento.</p> |
| Legislación aplicable | <p>Ley inglesa.</p> |

4.3 Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada

La Oferta se realiza sobre la base de fondos propios aportados por los Fondos Blackstone, sin perjuicio de la posibilidad de financiar parcialmente la Oferta, tal y como todo ello se describe en el epígrafe II.4.2 anterior.

En cualquier caso, no se prevé que la financiación de la Oferta descrita en el epígrafe II.4.2 anterior vaya a tener impacto alguno directo ni indirecto en el negocio de la Sociedad Afectada. En particular, dicha financiación no supondrá incremento alguno en el endeudamiento de la Sociedad Afectada ni esta garantizará (ni personal ni en virtud de la constitución de cualesquiera garantías de carácter real u otras) la referida financiación de la Oferta ni ningún otro importe que hubiera de utilizarse a efectos del pago del Precio de la Oferta o de los gastos de la misma. Dicha financiación no contiene compromisos que restrinjan la capacidad de la Sociedad Afectada de distribuir dividendos ni que obliguen a su distribución.

CAPÍTULO III

1. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA

1.1 Plazo de aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la Oferta es de 30 días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto de OPAS, los cuales se publicarán: (i) en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia; y en (ii) en un periódico de difusión nacional (excluyendo prensa digital). Se tomará como fecha de publicación de los anuncios en los boletines de cotización la fecha de la sesión bursátil a la que éstos se refieran.

A los efectos del cómputo del referido plazo de 30 días naturales, se incluirá tanto el día inicial como el último día del plazo. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 24:00 horas (CET) del último día del citado plazo. Si el primer día del plazo fuese inhábil bursátil, dicho plazo se iniciará el primer día hábil bursátil siguiente. Si el último día del plazo fuera inhábil bursátil, el plazo de aceptación se extenderá hasta el primer día hábil bursátil siguiente a dichos efectos.

El Oferente podrá ampliar el aludido plazo de aceptación de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto de OPAS, siempre que no se rebase el límite máximo de 70 días naturales y que comunique la prórroga previa y oportunamente a la CNMV. La ampliación del plazo de aceptación deberá anunciarse en los mismos medios en los que se hubiera publicado la Oferta, con una antelación de, al menos, 3 días naturales a la fecha de terminación del plazo inicial, indicándose las circunstancias que la motiven.

Se incorpora como **Anexo VII** el modelo del anuncio que se publicará en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y, al menos, en un periódico de difusión nacional. Asimismo, se adjunta como **Anexo VIII** una carta del Oferente en relación con la publicidad de la Oferta.

1.2 Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación

1.2.1 *Declaraciones de aceptación*

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por parte de los accionistas de la Sociedad Afectada se admitirán desde el primer día del período de aceptación hasta el último, ambos incluidos, serán revocables en cualquier momento antes

del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, todo ello según lo dispuesto en el artículo 34 del Real Decreto de OPAS.

1.2.2 Procedimiento de aceptación

Los accionistas de la Sociedad Afectada que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad donde tengan depositadas sus acciones y manifestarle por escrito su declaración de aceptación.

Las acciones respecto de las que se acepte la Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos correspondientes a las mismas. Dichas acciones deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes y cualesquiera derechos a favor de terceros que limiten los derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, y deberán serlo por persona legitimada para transmitir las según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que el Oferente adquiera la propiedad irrevindicable sobre las mismas de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley del Mercado de Valores.

Las aceptaciones serán cursadas a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las correspondientes acciones, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito y responderán además, de acuerdo con sus registros de detalle, de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieran dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de la Sociedad Afectada se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda procederse a la transmisión de dichas acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la normativa aplicable a este tipo de transacción incluyendo, a título enunciativo, nombre completo o denominación social de los accionistas, domicilio y su número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte o de identificación, nacionalidad y domicilio.

Durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades participantes en Iberclear que reciban las declaraciones de aceptación remitirán al Oferente, a través del representante designado a estos efectos que se indica a continuación, y a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, diariamente, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas por los accionistas de la Sociedad Afectada.

El representante del Oferente designado a estos efectos es:

BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España
Emilio Vargas 4, 28043 Madrid
A/A: Don Santiago Aceves
Teléfono: +34 917 624 961

El Oferente y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de valores indicadas facilitarán a la CNMV, cuando ésta lo solicite, información sobre el número de aceptaciones presentadas y no revocadas de las que tuvieran conocimiento.

Se recuerda a los miembros del mercado que intervengan en la transacción por cuenta de los accionistas de la Sociedad Afectada aceptantes de la Oferta y del Oferente así como a las entidades depositarias de los títulos, la obligación establecida en el artículo 34.2 del Real Decreto de OPAS relativa a la remisión a las respectivas Sociedades Rectoras y al Oferente, de forma diaria, de las aceptaciones recibidas.

En ningún caso aceptará el Oferente acciones adquiridas con posterioridad al último día del plazo de aceptación de la Oferta, siendo así que aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas de la Sociedad Afectada podrán aceptar la Oferta por la totalidad o una parte de las acciones de la Sociedad Afectada de las que sean titulares. Toda declaración que formulen deberá referirse, al menos, a una acción de la Sociedad Afectada.

1.2.3 *Publicación del resultado*

Transcurrido el período de aceptación de la Oferta previsto en el Folleto o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia comunicarán a la CNMV el número total de acciones de la Sociedad Afectada comprendido en las declaraciones de aceptación de la Oferta válidamente presentadas.

Recibida por la CNMV la información sobre el total de aceptaciones, se publicará el resultado de la Oferta con su alcance concreto en el período máximo de 7 días hábiles a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación. A tal efecto, la CNMV comunicará a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a la Sociedad de Bolsas, al Oferente y a la Sociedad Afectada el resultado de la Oferta, y las citadas Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado en los boletines de cotización. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta la fecha de la sesión de cotización a la que se refieran los mencionados boletines de cotización. Asimismo, la CNMV publicará el resultado de la Oferta en su página web.

1.2.4 Intervención de la adquisición y liquidación

La adquisición de las acciones se intervendrá por BNP Paribas que actúa como intermediario de la operación de adquisición y liquidación por cuenta del Oferente.

La liquidación y el pago del precio de las acciones se realizarán siguiendo el procedimiento establecido para ello en Iberclear (que deberá realizarse dentro de los 2 días hábiles siguientes al día de cotización), considerándose como fecha de la correspondiente transacción bursátil la de la sesión a la que se refieran los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia que publiquen el resultado de la Oferta.

1.3 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta

Los costes directos en que incurra el accionista vendedor en relación con su aceptación de la Oferta o su liquidación serán soportados por el Oferente en los términos que se indican a continuación. A este respecto, los titulares de acciones de la Sociedad Afectada que acepten la Oferta a través de BNP Paribas S.A., Sucursal en España no soportarán los gastos de corretaje derivados de la intervención de un miembro del mercado, así como tampoco los cánones de liquidación de Iberclear ni de contratación de las Bolsas de Valores, que serán satisfechos por el Oferente. En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros miembros del mercado distintos de BNP Paribas S.A., Sucursal en España, los gastos de corretaje y demás gastos de la parte vendedora en la operación, incluyendo los cánones de liquidación de Iberclear y de contratación de las Bolsas de Valores, serán a cargo del aceptante.

El Oferente no se hará cargo, en ningún caso, de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta y el mantenimiento de los saldos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.5 del Real Decreto de OPAS, una vez publicado el desistimiento de la Oferta o la causa que la deje sin efecto, en su caso, quedarán ineficaces las aceptaciones que se hubieran presentado, corriendo a cargo del Oferente los gastos ocasionados a los accionistas de la Sociedad Afectada por la aceptación. Asimismo, de acuerdo con el artículo 39.1 del Real Decreto de OPAS, en caso de resultado negativo de la Oferta, las entidades o personas que hubieran recibido las aceptaciones por cuenta del Oferente estarán obligadas a la devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de las acciones que hubieran sido entregados por los aceptantes. Todos los gastos de la devolución serán por cuenta del Oferente.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

1.4 Plazos para la renuncia a las condiciones a las que está sujeta la eficacia de la Oferta y consecuencias

En el caso de que la condición de aceptación mínima descrita en el epígrafe II.3.1.1 de este Folleto no se cumpliera, de acuerdo con lo previsto en el primer párrafo del artículo 33.3 del Real Decreto de OPAS, el Oferente comunicará su decisión de renunciar o no a la misma no más tarde del final del día hábil bursátil siguiente a aquel en que la CNMV le anticipe el número de acciones incluidas en las declaraciones de aceptación de la Oferta presentadas.

Por su parte, en el caso de que cualquiera de las condiciones referidas en el epígrafe II.3.1.2 del presente Folleto no se cumpliera, de acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 33.3 del Real Decreto de OPAS, el Oferente comunicará su decisión de renunciar o no a la misma no más tarde del día anterior a la finalización del periodo de aceptación.

En el caso de que cualquiera de las condiciones anteriormente referidas no se cumpliera y el Oferente no comunicase su renuncia a la misma en el plazo correspondiente, se publicará el resultado negativo de la Oferta, que quedará sin efecto, así como las aceptaciones que se hubieren producido.

1.5 Entidad que actúa por cuenta del Oferente en el procedimiento de adquisición y liquidación de la Oferta

El Oferente ha designado a BNP Paribas, con domicilio social en Emilio Vargas, 4, Madrid 28043, con número de identificación fiscal (NIF) W0012958E e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, como entidad encargada de intervenir la operación de adquisición de acciones que pudiera resultar de la Oferta y como entidad encargada de la liquidación de dicha operación.

Asimismo, BNP Paribas será la entidad encargada de la intervención de la adquisición y de la liquidación de la operación de adquisición de aquellas acciones de la Sociedad Afectada que se vean afectadas por los derechos de compraventa forzosa en los términos que se describen en el epígrafe III.2 de este Folleto.

Se adjunta como **Anexo IX** copia de la carta de aceptación de BNP Paribas como entidad encargada de las mencionadas funciones.

2. PROCEDIMIENTO PARA LAS COMPRAVENTAS FORZOSAS

2.1 Requisitos para las compraventas forzosas

En el supuesto de que, de conformidad con lo establecido en los artículos 136 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto de OPAS, a resultas de la Oferta (i) el Oferente sea titular de acciones representativas de, al menos, el 90%

del capital social con derecho de voto de la Sociedad Afectada; y (ii) la Oferta haya sido aceptada por titulares de acciones representativas de, al menos, el 90% de los derechos de voto a los que se dirige, el Oferente exigirá a los restantes titulares de acciones de la Sociedad Afectada la venta forzosa de la totalidad de sus acciones, con una contraprestación en efectivo por acción igual al precio al que se liquide la Oferta, si bien en este caso la contraprestación se ajustará a la baja en el importe bruto por acción de cualesquiera distribuciones satisfechas entre la liquidación de la Oferta y las fechas en las que se liquiden las operaciones de compra o venta forzosa (incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de las operaciones de compra o venta forzosa) (el “**Precio de Venta Forzosa**”).

Consiguientemente, se tendrán por cumplidos los requisitos anteriores si las aceptaciones de la Oferta comprenden un número mínimo de 81.986.803 acciones (90% de las 91.096.447 acciones a las que se dirige la Oferta). Dicha cifra, sumada a las 18.073.095 acciones de la Sociedad Afectada (16,56% del capital) que pertenecen actualmente al Oferente, representan el 91,66% del capital de la Sociedad Afectada.

En el caso de que (i) la Sociedad Afectada no aceptase la Oferta con las acciones en autocartera que, según la última información pública disponible a 31 de marzo de 2018, ascienden a 198.006 acciones; (ii) que dichas acciones se mantuviesen en autocartera en la fecha de liquidación de la Oferta; y (iii) que la Sociedad Afectada decida amortizar tales acciones, reduciendo el capital social de la Sociedad Afectada e inmovilizando entretanto dichas acciones, se ajustará el cómputo señalado en el párrafo anterior. En este supuesto, se tendrán por cumplidos los requisitos para la venta forzosa en caso de que las aceptaciones de la Ofertan comprendan un número mínimo de 81.808.597 acciones (90% de las 90.898.441 acciones a las que se dirige la Oferta sin contar la autocartera), que sumadas a las 18.073.095 acciones de la Sociedad Afectada (16,56% del capital) que pertenecen actualmente al Oferente, representan el 91,66% del capital de la Sociedad Afectada tras la referida amortización. En caso de que el número de acciones en autocartera fuera diferente al aquí expuesto, se realizaría el cómputo para el cálculo de la compraventa forzosa con el correspondiente ajuste, sujeto a la amortización de dichas acciones.

El Oferente ejercerá el derecho de venta forzosa frente a los titulares de las acciones de la Sociedad Afectada en el caso de que se cumplan los requisitos mencionados anteriormente.

Igualmente, y conforme a lo establecido en el artículo 47 del Real Decreto de OPAS, los titulares de acciones de la Sociedad Afectada que no hubieran aceptado la Oferta y que así lo deseen, podrán exigir al Oferente la compra forzosa de la totalidad de sus acciones por la misma contraprestación del Precio de Venta Forzosa. En este caso, todos los gastos incurridos en relación con la referida transacción serán satisfechos por los accionistas vendedores.

De conformidad con lo anteriormente señalado y teniendo en cuenta las formalidades relativas a la compra forzosa que se señalan en el epígrafe III.2.2 del Folleto, los accionistas de la Sociedad Afectada deben tener presentes las siguientes consideraciones antes de tomar la decisión de exigir al Oferente la compra forzosa de sus acciones:

- (i) Los requisitos para que nazca el derecho del Oferente a exigir la venta forzosa de las acciones de aquellos accionistas que no acudan a la Oferta son las mismas que las exigidas por la normativa para que nazca el derecho de los accionistas que no acudan a la Oferta a exigir la compra forzosa.
- (ii) La contraprestación a percibir por los accionistas que no hubiesen acudido a la Oferta será la misma tanto en el caso de que el Oferente exija la venta forzosa como en el supuesto de que sean ellos quienes exijan la compra forzosa, recibiendo en ambos casos un importe en efectivo igual al Precio de Venta Forzosa (i.e. al precio al que se liquide la Oferta ajustado a la baja en el importe bruto por acción de cualesquiera distribuciones satisfechas entre la liquidación de la Oferta y las fechas en las que se liquiden las operaciones compra o venta forzosa, incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de las operaciones de compra o venta forzosa).
- (iii) Todos los gastos derivados de la operación y liquidación del proceso de venta forzosa correrán por cuenta del Oferente, mientras que en el supuesto de compra forzosa dichos gastos serán de cuenta de los accionistas que ejerciten dicho derecho.
- (iv) Si la liquidación de la transacción de compra forzosa tuviese que llevarse a cabo con posterioridad a la liquidación de la transacción de venta forzosa, la solicitud de una compra forzosa quedará sin efecto, quedando las acciones comprendidas en la transacción de venta forzosa.

2.2 Procedimiento para las compraventas forzosas

En el plazo más breve posible y como máximo dentro de los 3 días hábiles siguientes al de la publicación del resultado de la Oferta, el Oferente comunicará a la CNMV y al mercado mediante la publicación del correspondiente *hecho relevante* si se han cumplido o no los requisitos para las compraventas forzosas indicados en el epígrafe III.2.1 anterior.

En el supuesto que se hubiesen cumplido los mencionados requisitos, el Oferente, en el plazo de 3 meses a contar desde el último día del periodo de aceptación de la Oferta, comunicará a la CNMV (para su difusión pública por la propia CNMV) la fecha de la transacción de venta forzosa, que será entre los 15 y 20 días hábiles siguientes a dicha comunicación a la CNMV.

Dentro del plazo de los 5 días hábiles siguientes a la mencionada publicación por la CNMV, el Oferente dará difusión pública y general a las características de la venta forzosa por medios análogos a los utilizados para la difusión de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto de OPAS.

Habiéndose cumplido los requisitos para el ejercicio del derecho de venta forzosa por parte del Oferente, los accionistas de la Sociedad Afectada podrán hacer uso de su derecho de compra forzosa.

La liquidación se hará en igual plazo que la liquidación de la Oferta, contado a partir de la fecha de la transacción de venta forzosa o, en su caso, a partir de la fecha de recepción de cada una de las solicitudes de compra forzosa.

Las adquisiciones de las acciones objeto de compraventa forzosa se intervendrán y liquidarán por BNP Paribas.

Los gastos derivados de la operación y liquidación de los valores en que incurra el accionista vendedor en relación con la transacción de venta forzosa serán soportados por el Oferente; por el contrario, los mencionados gastos que se devenguen en el caso de una transacción de compra forzosa serán soportados por los accionistas vendedores.

Con carácter previo a la fecha de la transacción de venta forzosa, el Oferente acreditará ante la CNMV la constitución de las garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones resultantes del ejercicio del derecho de venta forzosa.

Los accionistas de la Sociedad Afectada que deseen solicitar la compra forzosa de sus acciones deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear donde tengan depositadas sus acciones. Las solicitudes de compra forzosa serán cursadas por escrito al Oferente por dichas entidades a través de BNP Paribas. Las entidades participantes en Iberclear donde se encuentren depositadas las acciones responderán de acuerdo con sus registros del detalle de la titularidad y tenencia de los valores a los que se refieran las solicitudes de compra forzosa. Todos los accionistas que soliciten, en su caso, la compra forzosa, deberán incluir en sus solicitudes la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada de su titularidad.

Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas acciones de la Sociedad Afectada que reciban las solicitudes de compra forzosa remitirán diariamente al Oferente, a través de BNP Paribas, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las solicitudes de compra forzosa presentadas por los accionistas de la Sociedad Afectada.

Las solicitudes de compra forzosa de los titulares de acciones de la Sociedad Afectada se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda

producirse la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de transacciones.

De conformidad con lo previsto en el artículo 136 de la Ley del Mercado de Valores, si las acciones de la Sociedad Afectada objeto de compra o venta forzosa se encontrasen embargadas o existiera sobre ellas algún tipo de carga, incluyendo gravámenes, derechos reales limitados o garantías financieras a resultas de una resolución administrativa o judicial, las referidas acciones deberán ser transferidas libres de tales cargas o gravámenes, que pesarán sobre el precio satisfecho por el Oferente por la compraventa. El depositario de las acciones vendrá obligado a mantener en depósito el precio de la compraventa, poniendo en conocimiento de la autoridad judicial o administrativa que hubiere impuesto las cargas o gravámenes, o del titular de cualesquiera otras cargas, la aplicación del procedimiento aquí descrito. Si, una vez aplicado lo dispuesto en este párrafo, existiera una parte del precio que resultase innecesaria para la satisfacción de las obligaciones garantizadas con las cargas o gravámenes impuestos, o con las cargas o gravámenes existentes sobre las acciones, dicho remanente se pondrá inmediatamente a disposición del titular de éstas.

La realización de la transacción de venta forzosa que resulte del ejercicio del derecho anteriormente referido dará a su vez lugar, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 48 del Real Decreto de OPAS y en la normativa concordante, a la exclusión de cotización en las Bolsas de Valores españolas de las acciones de la Sociedad Afectada. La referida exclusión será efectiva a partir de la liquidación de la operación de venta forzosa.

CAPÍTULO IV

Todas las manifestaciones incluidas en este Capítulo IV relacionadas con los planes e intenciones respecto a la Sociedad Afectada y su grupo corresponden tanto al Oferente como a Blackstone.

1. FINALIDAD PERSEGUIDA CON LA ADQUISICIÓN

Blackstone y sus filiales han realizado inversiones inmobiliarias de relevancia en España durante los últimos años, especialmente en los sectores residencial y hotelero.

El Oferente considera la adquisición de Hispania como una oportunidad para incrementar la exposición de Blackstone al sector inmobiliario español y, en concreto, al sector hotelero, que constituye parte significativa del negocio de Hispania.

De acuerdo con la información publicada por Hispania, la actual estrategia de puesta en valor (*value return proposal*) presentada por Azora Gestión para Hispania consiste en la venta de todos los activos que componen su cartera y en la consecuente distribución entre sus accionistas tanto de los fondos netos provenientes de dichas ventas, como de cualesquiera otros fondos propios remanentes de Hispania, todo ello con anterioridad al 14 de marzo de 2020 (fecha coincidente con el sexto aniversario de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad). Alternativamente, se necesitaría la aprobación de la junta general si el consejo de Hispania propusiese el mantenimiento y gestión activa de toda o parte de la cartera de la Sociedad de manera permanente. A la fecha actual, el periodo de inversión (*Investment Period*) de Hispania (para la adquisición de nuevos activos), que se extendió hasta el 31 de diciembre de 2017 por acuerdo de la junta general de accionistas de 6 de abril de 2017, ha concluido. El periodo de desinversión que, tal y como se ha descrito anteriormente, debe concluirse en marzo de 2020, ha sido iniciado.

El objetivo del Oferente es adquirir el control de la Sociedad Afectada e implementar iniciativas de gestión activa de activos (*active asset management*).

En consecuencia, es intención del Oferente no continuar con la actual estrategia de puesta en valor (*value return proposal*) de Hispania, tal y como se ha descrito anteriormente y, en particular, es su intención mantener la mayoría de los activos hoteleros en el medio plazo (de tres a siete años) a través de una compañía no cotizada, promoviendo la adopción de los correspondientes acuerdos por la junta general de accionistas.

2. PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES FUTURAS Y LA LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO

Tal y como se ha señalado anteriormente, es intención del Oferente no continuar con la actual estrategia de puesta en valor (*value return proposal*) de Hispania (que consiste en la venta de todos los activos que componen la cartera de Hispania y en la consecuente distribución entre sus accionistas tanto de los fondos netos provenientes de dichas ventas, como de cualesquiera otros fondos propios remanentes de Hispania, todo ello con anterioridad al 14 de marzo de 2020) y, en su lugar, promover el mantenimiento y gestión activa de toda o parte de la cartera de Hispania a medio plazo (de tres a siete años) a través de una compañía no cotizada.

En concreto, el Oferente tiene intención de implementar la gestión activa de la cartera de activos hoteleros y residenciales, que incluye:

- (i) invertir capex (*capital expenditure*) tanto en mantenimiento como en crecimiento de dichos activos existentes;
- (ii) asegurar que la renta y los ingresos operativos derivados de dichos activos se maximizan y llevar a cabo cualesquiera acciones que sean necesarias para asegurarlo, incluyendo la negociación con contrapartes y arrendatarios, la implementación de estrategias de marketing y estrategias de posicionamiento de activos en el mercado y la consideración de estrategias operativas y de arrendamiento;
- (iii) analizar oportunidades de venta de algunos o todos los activos, dependiendo del precio, plazo y condiciones de mercado en cada momento; y
- (iv) modificar, en su caso, la estructura financiera del Grupo Hispania en función de las circunstancias anteriormente mencionadas y en la forma descrita en el apartado IV.4 siguiente.

En relación con la cartera de activos de oficinas, el Oferente no ha definido ningún plan específico. Con respecto al plan anunciado por Hispania y autorizado por su junta general de accionistas de 4 de abril de 2018 de poner a la venta la totalidad de los mencionados activos, el Oferente podría respaldar dicho plan y continuar con el proyecto de desinversión en función de las condiciones del mercado y de los términos y condiciones de la operación que se contemple.

En el contexto de la Oferta y de su intención de no continuar con la actual estrategia de puesta en valor (*value return proposal*) de Hispania y, en su lugar, de promover el mantenimiento y gestión activa de toda o parte de su cartera en el medio plazo (de tres a siete años) en una compañía no cotizada, el Oferente tiene intención de revisar con Azora Gestión el actual Contrato de Gestión de Hispania (que tiene una vigencia hasta el año 2020).

Conforme a la información pública difundida por la Sociedad Afectada, Azora Gestión podría tener derecho al cobro de unos honorarios de incentivo o comisión de rendimiento (*performance fee*) en caso de resolución anticipada del Contrato de Gestión, estimados en 173 millones de euros a favor de Azora Gestión (según se explica en el epígrafe II.2.3 anterior). En todo caso, el Oferente tiene la intención de que la Sociedad Afectada cumpla con todas sus obligaciones de pago a este respecto, de acuerdo con la descripción de las mismas que consta en la información pública.

Tan pronto como sea razonablemente posible pero no más tarde del año 2020, la intención del Oferente es encomendar a HI Partners Holdco Value Added, S.A. (“**HI Partners**”, una compañía íntegramente participada por el Grupo Blackstone y uno de los mayores propietarios de hoteles en España, con una experiencia significativa en gestionar hoteles de ocio españoles) que preste servicios de gestión de activos respecto a la cartera hotelera de la Sociedad Afectada. No existe ningún plan actual para fusionar HI Partners y la Sociedad Afectada (o sus activos).

3. PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES RESPECTO AL MANTENIMIENTO DE LOS PUESTOS DE TRABAJO DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO

Hispania es una sociedad gestionada externamente por Azora Gestión en virtud del Contrato de Gestión.

En su virtud, tal y como se describe en sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, la Sociedad Afectada no tiene personal. No obstante, como consecuencia de la adquisición de determinados activos hoteleros, el Grupo Hispania tiene personal relacionado con la explotación de dichos hoteles hasta que no concluya su reposicionamiento y dicha gestión sea traspasada al operador. El Oferente no tiene ningún plan en relación con dicho personal ni prevé modificaciones relevantes en sus condiciones y derechos.

No obstante lo anterior y sin perjuicio de lo expuesto en el apartado IV.2 anterior en relación con el mencionado Contrato de Gestión, el Oferente tiene la intención de garantizar que el Grupo Hispania disponga del personal y de los recursos suficientes a fin de desarrollar adecuadamente sus actividades.

4. PLANES RELATIVOS A LA UTILIZACIÓN DE ACTIVOS DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y VARIACIONES PREVISTAS EN SU ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO

En relación con la utilización de los activos de la Sociedad Afectada, el Oferente ha descrito su visión estratégica y sus planes en los apartados IV.1 y IV.2 anteriores.

En cuanto a los planes del Oferente en relación con la deuda financiera del Grupo de la Sociedad Afectada, el Oferente tiene intención de evaluar las potenciales opciones para

optimizar la estructura financiera de la Sociedad Afectada, una vez que haya podido revisar los términos de los contratos financieros vigentes y las alternativas existentes.

Para optimizar la estructura financiera del Grupo Hispania, el Oferente contemplará (a) realizar cambios en la política de financiación del Grupo Hispania; (b) refinanciar parte o la totalidad de la deuda financiera existente (que, a 31 de marzo de 2018, ascendía a 894,8 millones euros de acuerdo con el informe del primer trimestre de 2018 publicado en la página web de la Sociedad Afectada) con nueva deuda financiera; y/o (c) incrementar el nivel de apalancamiento del Grupo Hispania. La cuantía, el coste y los términos de la deuda financiera actual del Grupo Hispania pueden, por lo tanto, incrementarse o ser objeto de modificación después de la liquidación de la Oferta.

Conforme a la información pública disponible, al Oferente no le consta que la deuda financiera actual de la Sociedad Afectada tenga cláusulas de vencimiento anticipado por cambio de control que hagan necesaria su refinanciación como consecuencia del éxito de la Oferta. Si no fuese el caso, el Oferente promoverá la refinanciación de la deuda que venza por cambio de control cuando sea necesario.

5. PLANES RELATIVOS A LA EMISIÓN DE VALORES POR LA SOCIEDAD AFECTADA

El Oferente no tiene planes de realizar emisiones de nuevos valores de Hispania.

6. REESTRUCTURACIONES SOCIETARIAS PREVISTAS DE CUALQUIER NATURALEZA

El Oferente no tiene prevista la realización de reestructuraciones societarias que involucren a la Sociedad.

No obstante lo anterior, el Oferente tiene la intención de considerar cualquier posible reestructuración corporativa en función de los beneficios que puedan suponer y en el contexto de los hechos y circunstancias concurrentes en cada momento, con el objetivo de lograr los objetivos estratégicos descritos en los apartados IV.1 y IV.2 anteriores.

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad Afectada tiene la consideración de SOCIMI y ha optado por el régimen fiscal especial de SOCIMIs, viniendo obligada a distribuir dividendos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley 11/2009**”).

La exclusión de cotización de la Sociedad Afectada implicará la pérdida de la condición de SOCIMI, por lo que las decisiones sobre reparto de dividendos y remuneración al accionista pasarán a tomarse únicamente con base en las necesidades de liquidez de la

Sociedad Afectada para llevar a cabo su actividad e inversiones y poder hacer frente a sus obligaciones de pago. En su virtud, la política de dividendos de la Sociedad Afectada podría cambiar sustancialmente viéndose reducido el volumen y frecuencia de esos dividendos.

En todo caso, durante el tiempo que la Sociedad Afectada siga estando calificada como SOCIMI, el Oferente tiene intención de promover que continúe distribuyendo dividendos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2009.

La política de dividendos de la Sociedad Afectada puede también cambiar de manera significativa en caso de modificación de la estructura de deuda de la Sociedad Afectada conforme a lo indicado en el apartado IV.4 anterior.

8. PLANES SOBRE LA ESTRUCTURA, COMPOSICIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD AFECTADA

El Oferente tiene intención de trasladar la participación mayoritaria que obtenga tras la conclusión de la Oferta a los órganos de administración, dirección y control de Hispania, procurando el nombramiento de un número de miembros del consejo de administración correspondiente a dicha participación mayoritaria. Asimismo, es intención del Oferente trasladar dicha participación mayoritaria a la composición de la comisión ejecutiva y estar representado en las restantes comisiones del consejo de administración.

En tanto las acciones de Hispania no sean excluidas de negociación, es intención del Oferente que la Sociedad Afectada siga manteniendo el número de consejeros independientes necesario para dar cumplimiento a la normativa aplicable.

Una vez excluida de cotización, el Oferente no descarta promover cambios en la estructura y composición del consejo de administración de la Sociedad Afectada para su adecuación a la situación de sociedad no cotizada.

9. PREVISIONES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD AFECTADA Y SU GRUPO

Tras la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada y/o la pérdida de la condición de SOCIMI, el Oferente promoverá la modificación de los estatutos y demás normativa interna de Hispania para su adaptación a la condición de sociedad no cotizada y/o no SOCIMI.

El Oferente no tiene otros planes de modificar los estatutos de la Sociedad Afectada.

10. INICIATIVAS DEL OFERENTE RESPECTO A LA COTIZACIÓN DE LOS VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA

Según se describe en el epígrafe IV.11 siguiente, la aplicación del procedimiento de venta forzosa implicaría la exclusión de cotización de las acciones de la Sociedad Afectada de las Bolsas españolas, a partir de la fecha de liquidación de dicha venta forzosa.

Si no se dan los requisitos para la aplicación de la venta forzosa, tras la liquidación de la Oferta es intención del Oferente promover la exclusión de cotización de la Sociedad Afectada acogiéndose a la excepción de oferta pública de exclusión prevista en el artículo 11(d) del Real Decreto de OPAS.

En consecuencia, el Oferente tiene intención de llevar a cabo las actuaciones necesarias a dicho efecto, incluyendo la convocatoria de una junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad Afectada para aprobar la exclusión de cotización de las acciones de la Sociedad Afectada, de acuerdo con la normativa aplicable y, en particular, a través de una orden de compra de conformidad con lo establecido en el artículo 11(d) del Real Decreto de OPAS. El precio de dicha orden de compra será una contraprestación en efectivo por acción igual al precio al que se liquide la Oferta, ajustado a la baja en el importe bruto por acción de cualesquiera distribuciones satisfechas entre la liquidación de la Oferta y la fecha en la que se ejecutara cada orden de compra (incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la operación correspondiente). El Precio de la Oferta se ha justificado de acuerdo con los apartados 5 y 6 del artículo 10 del Real Decreto de OPAS mediante el Informe de Valoración que se adjunta a este Folleto como **Anexo X**.

11. DERECHO DE VENTA FORZOSA PREVISTO EN EL ARTÍCULO 47 DEL REAL DECRETO DE OPAS

De cumplirse los requisitos estipulados en el apartado III.2.1 de este Folleto, el Oferente requerirá de aquellos titulares de acciones de la Sociedad Afectada que no hayan aceptado la Oferta la venta forzosa de todas sus acciones a cambio del pago por parte del Oferente del Precio de Venta Forzosa, lo que conllevaría la exclusión de negociación de las acciones de Hispania.

12. INTENCIONES RELATIVAS A LA TRANSMISIÓN DE VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA

El Oferente no tiene intención de transmitir valores de la Sociedad Afectada en los 12 meses siguientes a la liquidación de la Oferta (ni ha alcanzado ningún acuerdo con dicho propósito), salvo en su caso en favor de una afiliada del Oferente.

13. INFORMACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CAPÍTULO RELATIVAS AL PROPIO OFERENTE Y SU GRUPO

De conformidad con lo indicado en este Folleto, el Oferente es una sociedad de nueva constitución creada principalmente a efectos de la Oferta y para adquirir acciones de la Sociedad Afectada. La adquisición de la Sociedad Afectada se encuentra por tanto dentro de los objetivos del Oferente.

No se prevé que la adquisición de Hispania vaya a tener ningún impacto significativo en Blackstone.

14. IMPACTO DE LA OFERTA Y SU FINANCIACIÓN SOBRE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS DEL OFERENTE

No se espera que la Oferta y su financiación en los términos descritos en este Folleto vayan a tener un impacto significativo en términos cuantitativos en las magnitudes financieras de Blackstone.

CAPÍTULO V

1. AUTORIZACIONES EN MATERIA DE COMPETENCIA

La adquisición de las acciones objeto de la Oferta constituye una concentración económica de dimensión española a efectos de defensa de la competencia y, por tanto, requiere la obtención de autorización de las autoridades de defensa de la competencia nacionales.

En este sentido, el Oferente notificó la operación a la CNMC y, con fecha 3 de mayo de 2018, esta autorizó la referida operación de concentración. Copia de dicha autorización se adjunta a este Folleto como **Anexo XIV**.

No es necesaria la obtención de ninguna otra autorización en materia de competencia en relación con la Oferta.

2. OTRAS AUTORIZACIONES O VERIFICACIONES ADMINISTRATIVAS

La Oferta no está sujeta a autorizaciones o verificaciones administrativas distintas de la correspondiente a la CNMV.

En este sentido, el Oferente no ha solicitado ninguna autorización o verificación administrativa de otros organismos supervisores u autoridades en relación con la Oferta.

3. LUGARES DONDE PODRÁ CONSULTARSE EL FOLLETO Y LOS DOCUMENTOS QUE LO ACOMPAÑAN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto de OPAS, el Folleto y la documentación complementaria que lo acompaña estarán a disposición de las partes interesadas desde el día siguiente a la publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22.1 del Real Decreto de OPAS en los siguientes lugares:

| Entidad | Dirección |
|--|--|
| Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores | |
| Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid | Plaza de la Lealtad, 1, Madrid |
| Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona | Passeig de Gràcia, 19, Barcelona |
| Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Bilbao | Calle José María Olabarri, 1, Bilbao |
| Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia | Calle Libreros, 2-4, Valencia |
| Comisión Nacional del Mercado de Valores | |
| CNMV Madrid | Calle Edison, 4, Madrid |
| CNMV Barcelona | Passeig de Gràcia, 19, Barcelona |
| El Oferente | 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo |
| Sociedad Afectada | Calle Serrano, 30, 2º Izquierda Madrid |

Asimismo, el presente Folleto, sin sus anexos, estará disponible en las páginas web de la CNMV (www.cnmv.es) y de la Sociedad Afectada (<http://www.hispania.es>) a partir del día siguiente a la publicación del primero de los anuncios previstos en el artículo 22.1 del Real Decreto de OPAS.

4. RESTRICCIÓN TERRITORIAL

La Oferta se formula exclusivamente en España y se dirige a los titulares de acciones de la Sociedad Afectada, en los términos previstos en este Folleto, sin que el mismo ni su contenido constituyan una extensión de la Oferta a cualquier otra jurisdicción donde la misma pudiera constituir una violación de la legislación aplicable a dicha jurisdicción o donde la Oferta exigiese la distribución o registro de documentación adicional al presente Folleto.

Los accionistas de la Sociedad Afectada que residan fuera de España y decidan acudir a la Oferta son informados de que ésta puede encontrarse sujeta a restricciones legales y reglamentarias distintas de aquellas contempladas en la legislación española. Con toda la extensión legalmente permitida, el Oferente no ha confirmado el cumplimiento ni prevé llevar a cabo ninguna actuación para cumplir con cualesquiera leyes relativas a la verificación, aplicabilidad e implicaciones de la Oferta salvo por lo previsto en el presente Folleto.

Este Folleto está visado en todas sus páginas y firmado a ____ de junio de 2018.

Firmado en representación del Oferente.

P.p.

Doña Diana Hoffmann

Don Paul-Alexandre Rischard

ANEXO I

Certificación de los acuerdos sociales de Alzette Investment S.à r.l. relativos a la formulación de la Oferta adoptados por su Administrador Único (BRE/Management 9 S.A.) en fecha 4 de abril de 2018, con su traducción jurada

ANEXO II

Certificación de los acuerdos sociales de Alzette Holdco S.à r.l. relativos a la formulación de la Oferta adoptados por su Administrador Único (BRE/Management 9 S.A.) en fecha 4 de abril de 2018, con su traducción jurada

ANEXO III

Copia legalizada y apostillada de los estatutos de Alzette Investment S.à r.l. y extracto legalizado y apostillado del Registro de Sociedades de Luxemburgo, con traducción jurada de ambos

ANEXO IV

Copia legalizada y apostillada de los estatutos de Alzette Holdco S.à r.l. y un extracto legalizado y apostillado del Registro de Luxemburgo, así como la traducción jurada de ambos

ANEXO V

Certificado de inmovilización de las acciones de la Sociedad Afectada titularidad de Alzette Investment S.à r.l. y compromiso de no ejecución de prenda por parte de Morgan Stanley

ANEXO VI

**Aval bancario emitido por BNP Paribas S.A., Sucursal en España como garantía
de la Oferta**

ANEXO VII

**Modelo de anuncio de la Oferta a publicar por el Oferente conforme a lo dispuesto
en el artículo 22 de Real Decreto de OPAS**

ANEXO VIII

Carta del Oferente en relación con la publicidad de la Oferta

ANEXO IX

**Carta de BNP Paribas como miembro del mercado que actuará en nombre del
Oferente en el proceso de adquisición y liquidación**

ANEXO X

Informe de Valoración

ANEXO XI

Información financiera de Alzette Investment S.à r.l.

ANEXO XII

Información financiera de Alzette Holdco S.à r.l.

ANEXO XIII

Información financiera de The Blackstone Group L.P. (información financiera consolidada auditada de The Blackstone Group L.P. para el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017 y los estados financieros consolidados no auditados de The Blackstone Group L.P., y sus filiales del primer trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018), junto con su traducción jurada.

ANEXO XIV

**Autorización de la operación de concentración por la Comisión Nacional de los
Mercados y de la Competencia**

ANEXO XV

Certificado emitido por Bolsa de Madrid relativo al cambio medio simple de los cambios medios ponderados diarios de la Sociedad Afectada en el periodo del 5 de octubre de 2017 al 4 de abril de 2018 (ambos inclusive)
