

NO PARA SU PUBLICACIÓN, LANZAMIENTO O DISTRIBUCIÓN, TOTAL O PARCIALMENTE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN O DENTRO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, AUSTRALIA, CANADÁ, JAPÓN, O CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN EN LA QUE LO ANTERIOR ESTÉ PROHIBIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

En cumplimiento de los deberes de información previstos en el artículo 17 del Reglamento (UE) 596/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado y en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores (Real Decreto Legislativo 4/2015), Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. ("**Axiare Patrimonio**", o la "**Compañía**") pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") el siguiente

HECHO RELEVANTE

Como continuación de los hechos relevantes comunicado en los días 7 y 8 de marzo (números 249.288, 249.296 y 249.317), y en relación con la ampliación de capital de Axiare Patrimonio mediante una operación de colocación privada acelerada (*accelerated bookbuilding offering*) de acciones de nueva emisión (las "**Acciones Nuevas**") de diez euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con exclusión del derecho de suscripción preferente (la "**Ampliación de Capital**"), Axiare Patrimonio comunica que:

- En el día de hoy, la escritura de la Ampliación de Capital ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.
- En el día de hoy, la CNMV ha verificado la concurrencia de los requisitos exigidos para la admisión a negociación de las 7.187.498 Acciones Nuevas.
- En el día de hoy, las Sociedades Rectoras de las Bolsas españolas han acordado la admisión a negociación de las Acciones Nuevas.
- La contratación efectiva de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil español (Mercado Continuo) comenzará mañana, 10 de marzo de 2017.

Se adjunta a la presente el informe de Ernst & Young, S.L., en su condición de experto independiente.

Madrid, a 9 de marzo de 2017

Luis López de Herrera-Oria
Consejero Delegado
Axiare Patrimonio

NO PARA SU PUBLICACIÓN, LANZAMIENTO O DISTRIBUCIÓN, TOTAL O PARCIALMENTE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN O DENTRO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, AUSTRALIA, CANADÁ, JAPÓN, O CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN EN LA QUE LO ANTERIOR ESTÉ PROHIBIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE UN FOLLETO INFORMATIVO O UN DOCUMENTO DE REGISTRO A LOS EFECTOS DE LO ESTABLECIDO EN LA DIRECTIVA EUROPEA DE FOLLETOS 2003/71/CE Y/O EL CAPITULO I DEL TITULO III DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL MERCADOS DE VALORES APROBADO POR EL REAL DECRETO 4/2015 O A CUALESQUIERA OTROS EFECTOS.

NADA DEL PRESENTE DOCUMENTO DEBE SER INTERPRETADO O ENTENDIDO COMO UNA DECLARACIÓN DE NINGUNA DE LAS ENTIDADES COLOCADORAS DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL ACELERADA O UNA OBLIGACIÓN DE ESTAS DE ACTUALIZAR O REVISAR CUALQUIERA DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO. LAS ENTIDADES COLOCADORAS DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL ACELERADA ACTÚAN AQUÍ ÚNICAMENTE POR CUENTA DE LA COMPAÑÍA EN RELACIÓN CON LAS OPERACIONES AQUÍ DESCRITAS, NO SIENDO RESPONSABLES ANTE NINGÚN TERCERO POR EL SERVICIO OFRECIDO A SUS CLIENTES NI POR EL ASESORAMIENTO PRESTADO RESPECTO DE LA OPERACIÓN AQUÍ DESCRITA.

LAS ACCIONES NUEVAS SE DIRIGEN ÚNICAMENTE A INVERSORES QUE PUEDAN SER CONSIDERADOS COMO “INVERSORES CUALIFICADOS” EN EL SENTIDO DEL ARTICULO 39 DEL REAL DECRETO 1310/2005 DE 4 DE NOVIEMBRE O LA LEGISLACIÓN PROMULGADA POR OTROS ESTADOS MIEMBROS DE LA UNIÓN EUROPEA EN CONSONANCIA CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2(1)(E) DE LA DIRECTIVA 2003/71/CE (“INVERSORES CUALIFICADOS”). LAS PERSONAS QUE ADQUIERAN INICIALMENTE LAS ACCIONES NUEVAS SE PRESUMIRÁ QUE HAN DECLARADO, RECONOCIDO Y ACORDADO QUE SON “INVERSORES CUALIFICADOS” EN EL SENTIDO DE LA LEGISLACIÓN MENCIONADA.

EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ RESTRINGIDO Y NO HA DE SER PUBLICADO, LANZADO O DISTRIBUIDO, TOTAL O PARCIALMENTE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE EN O DENTRO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, AUSTRALIA, CANADÁ, JAPÓN O CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN EN LA QUE ESA PUBLICACIÓN, LANZAMIENTO O DISTRIBUCIÓN ESTÉ PROHIBIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

EL PRESENTE DOCUMENTO TIENE EFECTOS INFORMATIVO SOLAMENTE, NO PRETENDE SER COMPLETO, ESTÁ SUJETO A CAMBIOS, Y NO ES O FORMA PARTE DE UNA OFERTA O SOLICITUD DE OFERTA DE COMPRA, VENTA, EMISIÓN O SUSCRIPCIÓN DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA O EN CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN NI HABRÁ UNA VENTA DE VALORES EN CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN EN LA QUE ESA OFERTA, SOLICITUD O VENTA ESTÉ PROHIBIDA DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SIN REGISTRO O CALIFICACIÓN BAJO LAS LEYES DE

NO PARA SU PUBLICACIÓN, LANZAMIENTO O DISTRIBUCIÓN, TOTAL O PARCIALMENTE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN O DENTRO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, AUSTRALIA, CANADÁ, JAPÓN, O CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN EN LA QUE LO ANTERIOR ESTÉ PROHIBIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

LOS MERCADOS DE VALORES DE ESAS JURISDICCIONES. CUALQUIER INCUMPLIMIENTO DE ESTAS RESTRICCIONES PUEDE CONSTITUIR UNA INFRACCIÓN DE LA NORMATIVA DE LOS MERCADOS DE VALORES DE ESAS JURISDICCIONES. NO DEBE CONFIARSE BAJO NINGÚN MOTIVO EN LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO O EN SU PRECISIÓN O INTEGRIDAD.

LA DISTRIBUCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y LA OFERTA DE LAS ACCIONES NUEVAS EN CIERTAS JURISDICCIONES PUEDE ESTAR RESTRINGIDA POR LEY. LAS ACCIONES NUEVAS NO SERÁN OFRECIDAS AL PÚBLICO EN CUALQUIER JURISDICCIÓN EN CIRCUNSTANCIAS TALES QUE REQUIERAN LA PREPARACIÓN O REGISTRO DE UN FOLLETO O DOCUMENTO DE OFERTA SOBRE LAS ACCIONES EN DICHA JURISDICCIÓN. NO SE HA LLEVADO A CABO NINGUNA ACTUACIÓN POR AXIARE PATRIMONIO NI TAMPOCO POR CUALQUIER JOINT BOOKRUNNER O CUALQUIERA DE SUS RESPECTIVAS FILIALES QUE PERMITAN UNA OFERTA DE ESOS VALORES O LA POSESIÓN O DISTRIBUCIÓN DE ESTE DOCUMENTO O CUALQUIER OTRA MATERIAL PUBLICITARIO DE LA OFERTA O RELATIVO A ESAS ACCIONES EN CUALQUIER JURISDICCIÓN EN LA QUE ACTUAR CON ESE PROPÓSITO SEA REQUERIDO. LAS PERSONAS A CUYA POSESIÓN LLEGUE ESTE DOCUMENTO ESTÁN REQUERIDAS POR AXIARE PATRIMONIO Y LOS JOINT BOOKRUNNERS A INFORMARSE Y TENER EN CUENTA TALES RESTRICCIONES.

LAS ACCIONES NUEVAS NO HAN SIDO NI SERÁN REGISTRADAS DE CONFORMIDAD CON LA "SECURITIES ACT" DE 1933 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (LA "US SECURITIES ACT") Y SUS MODIFICACIONES POSTERIORES, Y NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA SIN EL CORRESPONDIENTE REGISTRO O LA APLICACIÓN DE UNA EXENCIÓN DE REGISTRO CONFORME A LA US SECURITIES ACT. NO HABRÁ UNA OFERTA PÚBLICA DE LAS ACCIONES NUEVAS EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA NI EN NINGUNA OTRA JURISDICCIÓN.

**Informe Especial sobre Exclusión del Derecho
de Suscripción Preferente en el Supuesto de los
Artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital**

AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (AXIARE)



Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
28020 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax: 915 727 300
ey.com

INFORME ESPECIAL SOBRE EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN EL SUPUESTO DE LOS ARTÍCULOS 308 Y 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los Accionistas de AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (AXIARE):

A los fines previstos en los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("Ley de Sociedades de Capital"), y de acuerdo con nuestra carta de encargo de fecha 8 de febrero de 2017, emitimos, por designación de D. Miguel Seoane de la Parra, Registrador Mercantil y de Bienes Muebles número XIV de los de Madrid, la cual tuvo lugar el 3 de febrero de 2017, el presente informe especial sobre el aumento de capital social de AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (en adelante, "AXIARE" o la "Sociedad"), por un importe nominal máximo de 71.874.980 euros, equivalente al 9,99% de la cifra de capital social de la Sociedad a la fecha del presente informe, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 7.187.498 nuevas acciones ordinarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. El aumento de capital podrá ser inferior al inicialmente previsto si el Consejo de Administración lo estima preciso considerando el objetivo de captación de fondos establecido y atendiendo, entre otras circunstancias, al tipo de emisión que resulte del proceso de colocación de las nuevas acciones, en cuyo caso se procedería a declarar la suscripción incompleta del aumento de capital.

El tipo de emisión de las nuevas acciones incluirá el nominal anteriormente indicado más la prima de emisión que resulte de la colocación de acciones de la Sociedad entre inversores cualificados a realizar por los bancos de inversión designados por la misma a estos efectos, tal y como se indica en el Informe del Consejo de Administración y posteriormente en el presente informe. El importe total del valor nominal y la prima de emisión correspondiente a las nuevas acciones será desembolsado íntegramente mediante aportaciones dinerarias y las nuevas acciones atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de AXIARE celebrada el 12 de mayo de 2016, acordó bajo el punto sexto del orden del día, delegar en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, la facultad de ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad del capital social en la fecha de delegación, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización.

En virtud de tal delegación, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado con fecha 7 de marzo de 2017 el Informe adjunto incluido como anexo I, en el que se justifica detalladamente la propuesta y el tipo de emisión de las acciones, con indicación de las personas a las que éstas habrán de atribuirse, así como la naturaleza de las aportaciones. La legislación requiere que la emisión de acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente se realice a su valor razonable. Tratándose de una sociedad cotizada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital, el valor razonable se entenderá como el valor de mercado y éste se presumirá, salvo que se justifique lo contrario, referido a la cotización bursátil.

Una valoración de acciones, como todo trabajo de valoración, lleva implícito, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicios estimativos sobre el valor razonable, por lo que los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia o aproximaciones a un rango de valores, que pueden depender en alto grado de evaluaciones subjetivas sobre aspectos muy variados de la entidad.

La alternativa que el Consejo de Administración de la Sociedad ha considerado más eficaz para articular la ampliación de capital, considerando los objetivos que se indican en el Informe del Consejo de Administración adjunto, es la denominada "Ampliación de Capital Acelerada" o "Colocación Acelerada" ("*Accelerated Book-building*") que incluye un periodo de prospección de la demanda a realizar por varios bancos de inversión de reconocido prestigio y la posterior selección y confirmación de las propuestas de suscripción recibidas de inversores cualificados, con sujeción a las prácticas y usos habituales de este tipo de procedimientos.

El Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la práctica financiera internacional y nacional, entiende que el precio que resulte del proceso de prospección de la demanda que realicen los bancos de inversión que participan en la operación ("Precio de Emisión"), se corresponderá con el valor razonable de las nuevas acciones de la Sociedad, pues a través de este proceso se mide la intensidad de la demanda en el segmento más cualificado de los inversores y, por tanto, expresa adecuadamente lo que el mercado está dispuesto a pagar por las nuevas acciones.

Consecuentemente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha previsto que el tipo de emisión por acción de las nuevas acciones que se emitan en virtud del aumento de capital a que se refiere este informe se corresponda con el precio que resulte de la Colocación Acelerada. No obstante, el Informe del Consejo de Administración establece, como cautela adicional, que dicho tipo de emisión no podrá ser inferior a 12,95 euros por acción (en adelante, "Tipo Mínimo de Emisión"). Esta cifra resulta de aplicar un descuento que ha sido considerado razonable por el Consejo de Administración, al tipo medio de cotización en las últimas jornadas previas al cierre del Informe de Administradores adjunto y que supone un descuento del 4,08% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de AXIARE en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) del día 6 de marzo de 2017, redondeada al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro. La fijación del descuento antes señalado viene determinado por el Consejo de Administración de la Sociedad en base al asesoramiento recibido de los bancos asesores, que ha considerado que el mismo está en línea con el aplicado por otras compañías en operaciones similares llevadas a cabo en España y en los mercados internacionales según información publicada en los registros públicos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Sin perjuicio de cualquier otro apoderamiento ya existente, el Consejo de Administración ha facultado solidariamente a D. Luis Alfonso López de Herrera Oria, como Consejero Delegado, para que pueda realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o procedentes hasta la completa inscripción en el Registro Mercantil del aumento de capital.

Nuestra responsabilidad es emitir un juicio profesional, como expertos independientes, sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe del Consejo de Administración. Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con la Norma Técnica sobre elaboración del Informe Especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente aprobada mediante resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas del 16 junio de 2004 (en adelante, la "Norma Técnica").

La información contable utilizada en el presente trabajo ha sido obtenida de las cuentas anuales consolidadas de AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AXIARE) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, las cuales fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., quien con fecha 24 de febrero de 2017 emitió su informe de auditoría sobre las mencionadas cuentas anuales consolidadas en el que expresó una opinión favorable.

De acuerdo con la citada Norma Técnica sobre elaboración de este Informe Especial, nuestro trabajo ha consistido en la aplicación de los siguientes procedimientos:

- a) Obtención del informe de auditoría anteriormente citado referido a las cuentas anuales consolidadas de AXIARE correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.
- b) Obtención de información del auditor de cuentas de AXIARE sobre eventuales hechos o factores significativos con respecto a la situación económico-patrimonial de la Sociedad o del grupo al que pertenece, que hubiera conocido con posterioridad a la emisión del último informe de auditoría que nos ha sido facilitado.
- c) Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre los hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor de AXIARE o de su Grupo y, en su caso, verificación de los mismos.
- d) Lectura de Actas.
- e) Consideración del informe de valoración de los activos inmobiliarios realizado por experto independiente a 31 de diciembre de 2016.
- f) Estudio de la evolución del valor de cotización de las acciones de la Sociedad y determinación de la media simple del precio medio ponderado diario de dichas acciones durante el último período de cotización representativo, anterior a la fecha de emisión del presente informe especial (el último trimestre), comprendido entre los días 5 de diciembre de 2016 y 6 de marzo de 2017, ambos inclusive, así como determinación de la cotización al 6 de marzo de 2017, correspondiente a la última cotización disponible anterior a la fecha de emisión de este informe especial, como valores indicativos del valor razonable de la Sociedad.

Esta determinación se ha realizado a partir de una certificación de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, S.A., cuya copia se adjunta como anexo II al presente informe especial, y en la que se incluyen, además de los indicados valores de cotización, la frecuencia y volumen de cotización de los períodos objeto de análisis.

- g) Constatación de si el tipo mínimo de emisión por acción propuesto por el Consejo de Administración de la Sociedad es superior o inferior al valor neto patrimonial por acción que resulta de las últimas cuentas anuales consolidadas auditadas de AXIARE para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.
- h) Verificación de si el tipo mínimo de emisión por acción propuesto por el Consejo de Administración se corresponde con el valor razonable de las acciones de la Sociedad que se desprende de la información obtenida en los puntos anteriores.
- i) Evaluación de la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe del Consejo de Administración que justifica la propuesta y el tipo de emisión de las acciones nuevas, incluyendo la revisión de la documentación que justifica la metodología de valoración y las bases de cálculo.
- j) Determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, calculado con referencia, tanto al valor de cotización de cierre del día 6 de marzo de 2017 como de la media simple del precio medio ponderado diario durante el periodo comprendido entre el 5 de diciembre de 2016 y el 6 de marzo de 2017, ambos inclusive.
- k) Determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferentes cuyo ejercicio se propone suprimir, calculado con referencia al valor teórico contable del Grupo.
- l) Obtención de una carta de manifestaciones suscrita por Administradores de la Sociedad, con poder suficiente de representación, en la que nos comunican que han puesto en nuestro conocimiento todas las hipótesis, datos e informaciones relevantes, así como los hechos posteriores de importancia.

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

- Los datos contenidos en el Informe del Consejo de Administración de la Sociedad para justificar su propuesta son razonables por estar adecuadamente documentados y expuestos.
- El tipo mínimo de emisión de 12,95 euros por acción, acordado por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 12 de mayo de 2016, y que se corresponde con la cifra resultante de aplicar un descuento del 4,08% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de AXIARE en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) del día 6 de marzo de 2017, se encuentra dentro del rango de los valores que pueden considerarse indicativos del valor razonable de la acción de la Sociedad, estimado a partir de la información antes indicada.

La cotización por acción, a 6 de marzo de 2017 (fecha para la que se ha obtenido la certificación de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, S.A.), así como la media simple del precio medio ponderado diario de dichas acciones durante el período comprendido entre los días 5 de diciembre de 2016 y 6 de marzo de 2017, ambos inclusive, según el mencionado organismo bursátil, ha sido la siguiente:

Período de cotización	Precio de cotización (€/ Acción)
Día 6 de marzo de 2017	13,5000
Media del período comprendido entre el 5 de diciembre de 2016 y el 6 de marzo de 2017	13,4716

Asimismo, a continuación presentamos el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir en relación al tipo mínimo de emisión previsto por el Consejo de Administración de la Sociedad, referido al precio de cotización de cierre de la acción de AXIARE en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) del día 6 de marzo de 2017 y a la cotización media correspondiente al período comprendido entre el 5 de diciembre de 2016 y el 6 de marzo de 2017:

Período de cotización	Precio de cotización (€/Acción)	Tipo de emisión (€/Acción)	Efecto Sobreprecio/ (dilución) (€/Acción)
Día 6 de marzo de 2017	13,5000	12,9500	(0,0511)
Media del período comprendido entre el 5 de diciembre de 2016 y el 6 de marzo de 2017	13,4716	12,9500	(0,0484)

En relación con los valores teóricos de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, derivado de los valores de cotización anteriormente indicados respecto al tipo mínimo de emisión propuesto, éstos resultan:

- (i) positivo, considerando la cotización por acción al cierre del día 6 de marzo de 2017, es decir, que se produce un efecto dilución por el importe que se detalla en el cuadro anterior.
- (ii) positivo, considerando la cotización media simple del precio medio ponderado diario de las acciones de la Sociedad durante el período comprendido entre los días 5 de diciembre de 2016 y 6 de marzo de 2017, es decir, que se produce un efecto dilución por el importe que se detalla en el cuadro anterior.

Conforme al tipo mínimo de emisión propuesto por el Consejo de Administración, la dilución o sobreprecio por acción en circulación respecto al precio de cotización de cierre de la acción el día hábil bursátil inmediatamente anterior a la fecha de este informe, en euros por acción, vendría determinada a través de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$D = \left(\frac{P_o - P_e}{\left(\frac{N_o}{N_e} \right) + 1} \right)$$

En la formula anterior, D representa el valor teórico del derecho de suscripción preferente, P_o el precio de cotización de cierre de la acción de la Sociedad el día hábil bursátil inmediatamente anterior a la fecha de este informe, P_e el tipo mínimo de emisión, N_o el número de acciones antiguas en circulación de la Sociedad (excluidas las acciones propias) a la fecha del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la fecha de este informe y N_e el número de acciones nuevas a emitir.

Asimismo, la dilución o sobreprecio por acción en circulación respecto a la cotización media simple del precio medio ponderado diario de la acción del último trimestre anterior a la fecha del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la fecha de este informe, en euros por acción, vendría determinada a través de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$D = \left(\frac{P_{mo} - P_e}{\left(\frac{N_o}{N_e} \right) + 1} \right)$$

En la formula anterior, D representa el valor teórico del derecho de suscripción preferente, P_{mo} la media simple de precios de cotización medios ponderados diarios de la acción de la Sociedad durante el trimestre anterior al día hábil bursátil inmediatamente anterior a la fecha de este informe, P_e el tipo mínimo de emisión, N_o el número de acciones antiguas en circulación de la Sociedad (excluidas las acciones propias) a la fecha del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la fecha de este informe y N_e el número de acciones nuevas a emitir.

Asimismo, a continuación presentamos el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, expresado en euros por acción, respecto del valor teórico patrimonial de AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes según las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., siendo ésta la última información financiera disponible comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Fecha a la que se refiere el cálculo	Precio de Valor Teórico Patrimonial (€/Acción)	Tipo de emisión (€/Acción)	Efecto Sobreprecio / (dilución) (€/Acción)
Día 31 de diciembre de 2016	13,4172	12,9500	(0,0433)

En relación con el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, derivado del valor teórico patrimonial de las cuentas consolidadas auditadas de AXIARE a 31 de diciembre de 2016 respecto al tipo mínimo de emisión propuesto, éste resulta positivo, es decir, que se produce un efecto dilución por el importe que se detalla en el cuadro anterior.

La dilución o sobreprecio por acción en circulación respecto al valor teórico patrimonial que se desprende de las últimas cuentas consolidadas del Grupo a la fecha de este informe, en euros por acción, vendría determinada a través de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$D = \left(\frac{VTC_{pa} - P_e}{\left(\frac{N_o}{N_e} \right) + 1} \right)$$

En la fórmula anterior, D representa el valor teórico del derecho de suscripción preferente, VTC_{pa} el importe que resulta de dividir el valor neto patrimonial del grupo entre el número de acciones en circulación (excluidas las acciones propias) a la fecha de cálculo, P_e el tipo mínimo de emisión, N_o el número de acciones antiguas en circulación de la Sociedad (excluidas las acciones propias) a la fecha de cálculo y N_e el número de acciones nuevas a emitir.



Building a better
working world

Este informe especial preparado por nosotros junto con sus correspondientes anexos será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General de Accionistas de AXIARE que se celebre tras la adopción del acuerdo de aumento de capital social. Con este Informe Especial se da cumplimiento a lo establecido en los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital, en lo que se refiere al informe de los auditores de cuentas. Este informe no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

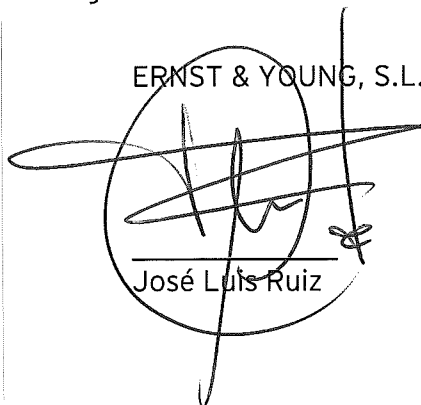
INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/20925
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

.....
Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas
.....

ERNST & YOUNG, S.L.



José Luis Ruiz

7 de marzo de 2017

ANEXO I

Informe que formula y aprueba el Consejo de Administración de AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (AXIARE), con fecha 7 de marzo de 2017, en relación con la propuesta de aumento de capital social.

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL QUE SE APROBARÁ POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, AL AMPARO DE LA AUTORIZACIÓN OTORGADA POR LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL PASADO 12 DE MAYO DE 2016, BAJO EL PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA.

El presente informe se formula con motivo del acuerdo de aumento de capital social de la sociedad AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”, la “Compañía” o “AXIARE”, indistintamente) mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente que se aprobará por el consejo de administración al amparo de la autorización otorgada por la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el pasado 12 de mayo de 2016, bajo el punto sexto del orden del día.

Este informe se emite en cumplimiento de las exigencias establecidas por los artículos 286 y 296 (en relación con el acuerdo del aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 y 506 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el artículo único del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la “LSC”). Asimismo, se incluye el texto del acuerdo del aumento de capital social que el consejo de administración propone adoptar al amparo de la autorización efectuada por la junta general ordinaria de accionistas anteriormente expuesta.

De conformidad con lo previsto por el artículo 506.4 de la LSC, este informe, junto con el informe que emitirá Ernst & Young, S.L., en su condición de experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad designado por el Registro Mercantil de Madrid, en relación con (i) el valor razonable de las acciones de AXIARE, (ii) el valor teórico del derecho de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y (iii) la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera junta general de accionistas de la Sociedad que sea celebrada tras la adopción del acuerdo de aumento de capital a que se refiere el presente informe. Asimismo y al amparo de lo previsto en la recomendación 5 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, este informe de administradores, junto con el informe del experto independiente antes aludido, se publicarán con carácter inmediato en la página web de la Sociedad (www.axiare.es).

El presente informe se emite sobre la base del asesoramiento recibido de JB Capital Markets, S.V., S.A.U. y Morgan Stanley & Co. International Plc, como Bancos Asesores en el

procedimiento de colocación privada acelerada entre inversores cualificados, comúnmente denominado “*Accelerated Book-building*”.

1. JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL.

Se propone acordar un aumento de capital por un importe nominal de 71.874.980 euros, equivalente al 9,99% de la cifra de capital social de la Sociedad a la fecha del presente informe. El aumento de capital tiene por objeto fortalecer el balance, mejorando la estructura de recursos propios de la Sociedad, aumentando por consiguiente la capacidad de endeudamiento con objeto de acometer nuevas inversiones en el sector inmobiliario en condiciones financieras óptimas. En un entorno de nuevas oportunidades de inversión para AXIARE, el aumento de capital facilitará el acceso a estas oportunidades de inversión, al captarse los fondos necesarios para la materialización del portfolio de activos que están siendo analizados en la actualidad como posibilidades interesantes de inversión por su equipo gestor, al mismo tiempo que se accede a un mecanismo de financiación extremadamente flexible y que está disponible en un corto período de tiempo.

Como se indicaba, la captación de estos recursos permitirá a la Sociedad continuar la ejecución de su estrategia de inversión, que consiste principalmente en la adquisición de activos con elevado potencial de creación de valor, con un enfoque de gestión activa de la cartera, así como en la realización de inversiones de reposicionamiento y mejora que permitan maximizar la calidad, ocupación y valor de los activos adquiridos, posicionándolos como referentes en sus áreas de influencia.

La Sociedad cuenta con una atractiva cartera de potenciales oportunidades de inversión en activos inmobiliarios gracias a la probada capacidad del equipo gestor de AXIARE para originar operaciones “off market” o fuera de mercado. A ello se añade la buena situación actual del mercado inmobiliario. Una parte significativa de las mencionadas oportunidades se encuentran en un estado muy avanzado de análisis, negociación y ejecución, por lo que podrían requerir desembolsos en el corto plazo.

En este sentido, debe resaltarse que las recientes adquisiciones llevadas a cabo por la Sociedad han consumido una parte significativa de los recursos de AXIARE destinados a la expansión y consolidación de su cartera de inmuebles y su capacidad de endeudamiento. En este sentido, en los últimos seis meses, la compañía ha invertido en la adquisición de 8 activos, por un importe total de inversión de 360 millones de euros. Tras las últimas inversiones la Compañía ha agotado los recursos propios destinados a nuevas adquisiciones, mientras que siguen existiendo en el mercado oportunidades de inversión que es necesario considerar con el propósito de estar en situación de maximizar de forma sostenida en el largo plazo el valor para el accionista. Actualmente la cartera de inmuebles en análisis por parte de AXIARE asciende a un importe

aproximado de 1.100 millones de euros, de los cuales 400 millones se encuentran en una fase avanzada de análisis. El “pipe line” de la Compañía es dinámico toda vez que cada día se presentan nuevas oportunidades de inversión como consecuencia de la seriedad y rigor que ha demostrado el equipo Gestor en el acometimiento de proyectos de inversión.

En el actual entorno de interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, esta ampliación de capital permitirá dotar a AXIARE de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurar en el corto y medio plazo la disponibilidad de financiación para atender esas oportunidades y, por consiguiente, facilitando la materialización del portfolio de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad.

Por otro lado, el aumento de capital propuesto resulta idóneo para que la Sociedad pueda incorporar nuevos inversores cualificados del máximo prestigio a su capital, con el objetivo de ampliar su base accionarial, así como aumentar el denominado “free float”, promoviendo así la liquidez del valor y ampliando el seguimiento de los analistas, lo que se estima redundará en la generación de valor para el accionista. El aumento del “free float” y la atomización del capital en circulación en los mercados, particularmente entre inversores cualificados, puede contribuir a una mejor y más adecuada formación del precio de las acciones, aumentando su alineamiento con el *Net Asset Value* y mitigando la volatilidad de su cotización.

En este sentido, la combinación de un elevado volumen de volatilidad en los mercados (ocasionado en los últimos meses por diferentes factores, tales como las recientes decisiones políticas en el Reino Unido, caso del Brexit, o las recientes elecciones en los Estados Unidos de América) y de una liquidez limitada puede ocasionar disfunciones en el mecanismo de formación de precios. Axiare cuenta con la mayor concentración de accionistas, con posiciones mayores de un 3% de la compañía, de las Socimis españolas que cotizan en mercado continuo y a su vez es la segunda con menor volumen de cotización diario. Para ponerlo en perspectiva, Hispania Activos Inmobiliarios tiene una capitalización de c. €1.340 millones, un c. 35% más que Axiare, y sin embargo tiene más del doble de liquidez que Axiare.

El consejo de administración de la Sociedad considera que la situación económica y las actuales circunstancias de los mercados financieros y de capitales ofrecen a AXIARE una oportunidad favorable para la realización de una operación como la descrita, como se desprende del gran apoyo que ha tenido este tipo de operaciones de capitalización llevadas a cabo por otras compañías europeas en los últimos años en ventanas adecuadas de mercado y, singularmente, por el interés que existe a nivel internacional por el mercado inmobiliario español y la participación activa que está teniendo la Sociedad para conformar una cartera de activos inmobiliarios de la gran calidad.

En particular, Axiare es la Socimi española del mercado continuo que cotiza a niveles más altos respecto a su precio de salida (+34%) y es la única Socimi que ha llegado a un nuevo máximo histórico en 2017 (€14.00). Por último, Axiare cotiza con uno de los menores descuentos a NAV respecto a sus comparables en el mercado continuo (-2,1%).

En estas circunstancias, el consejo de administración de la Sociedad estima que la forma idónea para llevar a cabo una operación como la que se describe en el presente informe es a través de un procedimiento de colocación privada acelerada entre inversores cualificados, comúnmente denominado “*Accelerated Book-building*”. Este procedimiento, de acuerdo con la información recibida de los Bancos Asesores, permite la captación de un importante volumen de recursos propios en un corto periodo de tiempo, reduciendo así sustancialmente el tiempo de exposición a los riesgos asociados a la volatilidad del mercado en general y, en particular, a la volatilidad en la cotización del sector al que pertenece AXIARE. Asimismo, esta técnica, por lo general, facilita obtener recursos de manera más eficiente que acudiendo a otras fórmulas, tales como una ampliación con derecho de suscripción preferente, emisiones de deuda, convertibles, etc.

El aumento de capital, como ya se ha expuesto anteriormente, se acordará al amparo de la autorización conferida por la junta general ordinaria de accionistas de fecha 12 de mayo de 2016 en favor del consejo de administración. Para poder ejecutar un proceso de colocación acelerada en relación con un aumento de capital como el que se propone realizar la Sociedad, es imprescindible suprimir el derecho de suscripción preferente de los accionistas con el fin de que las nuevas acciones sean suscritas por los inversores cualificados que hayan manifestado su interés con ocasión del procedimiento de prospección acelerada de la demanda realizado por los bancos de inversión, siendo, por tanto, esa exclusión inherente a la modalidad de colocación propuesta. Más adelante se justificará en detalle la exigencia de proceder a esa exclusión desde el punto de vista del interés social (véase punto 3, sección I).

2. DESCRIPCIÓN DE LA MODALIDAD DE COLOCACIÓN.

El consejo de administración de la Sociedad, a la vista del asesoramiento recibido por los Bancos Asesores a este respecto, considera que el modo más eficaz de alcanzar los objetivos buscados y aprovechar, a la vez, la actual coyuntura de los mercados antes referida es instrumentar la emisión de nuevas acciones a través de una colocación privada por parte de varios bancos de inversión a través de la técnica del llamado “*Accelerated Book-building*” que ya ha sido puesta en práctica en el mercado español por diversas sociedades cotizadas.

A estos efectos, AXIARE suscribirá un acuerdo con varios bancos de inversión de reconocido prestigio, incluyendo a los Bancos Asesores, en virtud del cual, tras la aprobación del acuerdo de aumento de capital por parte del consejo, los bancos de inversión realizarán una colocación privada de las nuevas acciones de AXIARE que se emitirán en ejecución del aumento a que se refiere este informe entre inversores cualificados, esto es; (i) en España, según lo previsto por el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos; (ii) en los restantes Estados miembros de la Unión Europea, según lo previsto en la Directiva 2003/71/CE de 4 de noviembre de 2003, según ha sido modificada y tal y como se haya transpuesto en los respectivos ordenamientos internos; y (iii) en los restantes países donde se realice la colocación, a quienes tengan la condición de inversores cualificados o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción y teniendo en cuenta las restantes exigencias para que conforme a aquella la ampliación de capital no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes, para dotar de mayor rapidez a la operación. Esta colocación tendrá carácter acelerado, ya que previsiblemente la suscripción y el desembolso del aumento de capital y la admisión a negociación de las acciones y el cierre de la operación se llevarán a cabo en un plazo máximo de dos días hábiles bursátiles con sujeción a las prácticas y usos habituales de este tipo de procedimientos. De conformidad con la práctica consolidada en el mercado, el aumento de capital acelerado exige la exclusión del derecho de suscripción preferente por ser incompatible en sus plazos y trámites con una colocación rápida y dirigida a un colectivo específico de inversores como la prevista.

Durante este periodo de colocación privada, los bancos de inversión realizarán una prospección de la demanda existente de acciones de AXIARE que permitirá conocer la tipología de inversor interesado en la suscripción de las acciones y el precio que el mercado está dispuesto a pagar por las acciones de nueva emisión. El consejo, entiende que el precio resultante de dicho procedimiento (que deberá llevarse a cabo de forma transparente, entre partes bien informadas y con arreglo a la normativa que previene el abuso de mercado) reflejará el valor razonable de la acción de AXIARE. Consecuentemente, el consejo propone que se tome este precio como referencia para la fijación del tipo de emisión en el aumento de capital a que se refiere este informe. No obstante, como cautela adicional, se considera necesario establecer un tipo mínimo por acción al que se deba llevar a cabo el aumento de capital y que sea de 12,95 Euros. Esta cifra resulta de aplicar un descuento que ha sido considerado razonable por el Consejo de Administración, al tipo medio de cotización en las últimas jornadas previas al cierre de este informe y que supone un descuento del 4,08% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de Axiare en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores

españolas en el día 6 de marzo, redondeado al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro (en adelante, el “Tipo Mínimo de Emisión”). La operación de ampliación de capital con derechos de suscripción preferente llevada a cabo por AXIARE en junio de 2015 fue realizada a 11€ por acción, lo que supuso un descuento del 8,9% sobre el precio de cotización de las acciones en el día hábil bursátil inmediatamente anterior (14 de mayo de 2015) al anuncio de la operación, lo que confirma la razonabilidad del descuento máximo considerado para la presente operación. En el mismo sentido, el descuento del 4,08% indicado se encuentra dentro del rango de las variaciones que, atendiendo a los datos más recientes disponibles, es razonable anticipar que podría experimentar el precio de la acción de Axiare en un plazo de dos días (período de tiempo máximo que se estima razonable que pudiera durar la operación) y está en línea con el aplicado por otras compañías en operaciones similares llevadas a cabo en España y en los mercados internacionales. Así, en el caso de las colocaciones aceleradas de Hispania (abril 2015) o de Banco Santander (enero 2015), el descuento máximo resultante del tipo mínimo de emisión previsto en tales supuestos fue del 10%; en el caso de Gamesa Corporación Tecnológica (septiembre 2014) fue del 8,5%.

Una vez se haya establecido el precio resultante del proceso de prospección de la demanda y, con ello, el tipo de emisión de las nuevas acciones, éstas serán íntegramente suscritas y desembolsadas por todos o algunos de los bancos de inversión que participan en la colocación acelerada, quienes a su vez actúan por cuenta de los inversores finales entre los que se hayan colocado las acciones con vistas a su posterior transmisión a favor de éstos. Una vez cumplido dicho trámite el consejo de administración procederá a ejecutar el aumento de capital, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los Estatutos Sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital como consecuencia del procedimiento de colocación acelerado.

No obstante lo anterior, para mayor agilidad, se delegan en el Consejero Delegado todas las facultades necesarias para la determinación de precio final de emisión de las acciones, habida cuenta de la demanda existente para la colocación de las mismas y el otorgamiento de los documentos necesarios para la formalización del acuerdo de ampliación de capital, incluida la facultad de redactar el texto definitivo de la modificación de estatutos que corresponda.

Asimismo, se hace constar que el número de acciones a emitir en virtud del acuerdo de aumento podrá ser inferior al inicialmente previsto si el Consejo de Administración lo estima preciso considerando el objetivo de captación de fondos establecido y atendiendo, entre otras circunstancias, al tipo de emisión que resulte del proceso de colocación de las nuevas acciones descrito en este apartado, en cuyo caso se procedería a declarar la suscripción incompleta del aumento de capital.

Finalmente, resulta relevante destacar que, por la experiencia de las operaciones de este tipo llevadas a cabo por otras sociedades cotizadas, la intervención de los bancos de inversión en la realización de la colocación privada de las acciones que anteriormente se ha descrito permiten confiar razonablemente en el éxito de la operación.

3. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 308 Y 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

El aumento de capital que se propone realizar incluye la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de AXIARE, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 308 y 506 de la LSC. Esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el aumento de capital por el procedimiento anteriormente descrito. De conformidad con el régimen aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de AXIARE donde se justifique detalladamente la propuesta, se especifique el valor de las acciones y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, con la indicación de las personas a las que hayan de atribuirse.

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

I. Justificación del interés social.

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de AXIARE. En este sentido, los administradores de la Sociedad consideran que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la ley y, especialmente, con lo relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social. En particular, porque (a) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento resulta idóneo para alcanzar el fin buscado con la ampliación de capital y (c) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado, según se detalla a continuación.

(a) Conveniencia del aumento de capital desde la perspectiva del interés social de la Sociedad.

Tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente (ver *supra* 1), el aumento de capital permitirá a AXIARE captar recursos para fortalecer el balance, mejorando la estructura de recursos propios de la Sociedad, y con ello facilitar el acceso a oportunidades de adquisición de inmuebles que permitan a la Sociedad continuar con la disciplinada estrategia de inversión del equipo gestor de AXIARE, fundamentada en la creación de valor con base en la gestión activa del portfolio de la Sociedad, al objeto de maximizar su calidad, ocupación y valor, y posicionar los inmuebles como referentes en sus áreas de influencia, todo ello de acuerdo con el Plan Estratégico de la Sociedad.

En este sentido, la ampliación de capital facilitará el acceso a oportunidades de adquisición de inmuebles que permitan a la Sociedad continuar con la estrategia de inversión del equipo gestor, dotando a AXIARE de una mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades y permitiéndole allegar un volumen de recursos adecuado a tales efectos. Aunque la Sociedad todavía dispone de recursos para acometer las inversiones necesarias en la mejora de los activos inmobiliarios actualmente en cartera, las últimas adquisiciones realizadas y el hecho de que resulte conveniente mantener la mayor disponibilidad de fondos y financiación posible para poder beneficiarse –al menos de una manera ágil, como demanda el dinamismo del mercado inmobiliario actual– de algunas excelentes oportunidades de inversión actualmente en fase de evaluación, aconsejan la captación de fondos que se persigue con la ampliación y seguir para ello el procedimiento de colocación acelerada previsto, tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado 1 precedente.

Por tanto, la ampliación de capital propuesta resulta muy conveniente para AXIARE, pues permite captar un volumen de recursos que le posibilita mantenerse en la mejor disposición para aprovechar, con total flexibilidad y capacidad financiera, las oportunidades de negocio que se le presenten.

Además, la realización de la ampliación de capital permitirá fortalecer el balance de la Sociedad, al reforzar la estructura de sus fondos propios, lo que aumentará la capacidad de la Sociedad de obtener mayor financiación externa con la que acometer sus proyectos de inversión.

Por último, la realización del aumento de capital mediante el procedimiento elegido permite a AXIARE fortalecer y diversificar la base accionarial con inversores cualificados. El Consejo considera que esta circunstancia, unida a un previsible crecimiento del nivel de liquidez del valor, son factores beneficiosos para la generalidad de los accionistas y, por ende, para el interés social, en la medida en que pueden redundar en un mayor seguimiento por parte de los analistas y porque favorecen la dimensión y profundidad del mercado, contribuyendo a la correcta formación del precio de cotización de las acciones en el mercado y reduciendo su volatilidad.

(b) Idoneidad de la realización del aumento de capital mediante la colocación privada y acelerada.

El método elegido para llevar a cabo la operación de captación de fondos (instrumentación del aumento de capital a través de una colocación privada mediante la técnica del “*Accelerated Book-Building*”) no solo es idóneo para alcanzar el fin deseado sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social. En efecto, de acuerdo con la práctica de mercado y con el asesoramiento recibido de los Bancos Asesores, esta técnica permitirá la captación de recursos propios en los términos descritos en un periodo muy breve de tiempo y reduciendo el riesgo inherente al carácter volátil de los mercados. Resulta relevante poner de manifiesto que, este tipo de operaciones son utilizadas de forma habitual por los grandes emisores en los mercados internacionales de capitales y ha sido empleada en muchas ocasiones por diversas sociedades cotizadas españolas debido, principalmente, a su flexibilidad, eficiencia y rapidez.

Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales por los grandes emisores de capital en este tipo de procedimientos, y con respeto de la normativa que previene el abuso de mercado.

Por otro lado, operaciones de aumento de capital como la propuesta que son llevadas a cabo mediante una colocación privada y acelerada de acciones, permiten a la Sociedad dar entrada a nuevos accionistas cualificados atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor, dotando de mayor liquidez a la acción y de mayor estabilidad a su cotización.

Con el fin de acreditar con mayor detalle la idoneidad de la operación propuesta, a continuación se hacen constar las ventajas de esta estructura frente a otras alternativas que podrían haber sido planteadas, y que han sido analizadas sobre la base del asesoramiento

recibido por los Bancos Asesores a este respecto. El consejo de administración de AXIARE considera que estas ventajas pueden dividirse en cuatro principales. A saber:

- Mayor rapidez en la ejecución.

Cualquier estrategia alternativa demoraría notablemente el proceso de captación de recursos. Adicionalmente, habría que tener en cuenta el ahorro de costes que implica esta operación, debido precisamente a la celeridad del procedimiento contemplado. En efecto, las únicas alternativas que podrían permitir obtener de forma paralela una captación de recursos y, al mismo tiempo, un aumento del nivel de capital podrían ser (i) un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente o (ii) un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con exclusión de los derechos para realizar una oferta pública de suscripción de acciones destinada al mercado en su conjunto. Pues bien, cualquiera de estas opciones conllevaría un importante retraso en la captación de los fondos necesarios que, además, expondría la operación a la volatilidad del mercado. Para demostrarlo, basta recordar que en el caso de una oferta con derechos de suscripción preferente, éstos deben poder ser ejercitados durante un plazo que no será inferior a quince días desde la publicación del anuncio de la emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y que, en el caso de una oferta pública de suscripción de acciones con participación minorista se requiere un plazo mínimo de dos semanas desde el anuncio de la oferta hasta la fijación del precio de emisión, en ambos casos previa la elaboración y el registro ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores del oportuno folleto informativo, proceso que previsiblemente tomaría al menos dos meses, considerando el plazo de tiempo necesario para la redacción del documento y su posterior revisión y aprobación por dicha Comisión. Estos plazos contrastan con los requeridos para completar la colocación acelerada de acciones en los términos que ahora se proponen y que se limitan a un máximo de dos días hábiles desde el anuncio de la operación al mercado. En definitiva, por tanto, ni una emisión con derechos de suscripción preferente ni una oferta pública de suscripción de acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente podrían llevarse a efecto con la rapidez –casi instantaneidad– y la flexibilidad en cuanto a su lanzamiento (al no requerir el registro de un folleto ante la CNMV) que permite la colocación privada acelerada que se requiere para asegurar la captación de recursos propios en las condiciones actuales del mercado.

- Menor exposición a la volatilidad del mercado.

Si se llevase a cabo un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente, el valor de las acciones se debería fijar al comienzo del proceso, quedando de tal manera AXIARE expuesta a la evolución de los mercados durante el periodo de negociación de los derechos. En el caso de la oferta pública de suscripción, nuevamente la duración del proceso podría entrañar un considerable riesgo de mercado que, en función de la evolución, podría impedir la obtención de los recursos necesarios.

En definitiva, por tanto, ni una emisión con derechos de suscripción preferente ni una oferta pública con exclusión de tales derechos responden a las necesidades de la Sociedad considerando las actuales circunstancias de los mercados financieros y el tiempo de ejecución requerido para llevar a cabo cualquiera de estas alternativas.

- Oportunidad para aumentar la base accionarial de AXIARE.

Es importante destacar que el aumento de capital propuesto mediante esta vía supone una gran oportunidad para aumentar el denominado “*free float*” de la Sociedad, es decir, permite aumentar el universo de inversores cualificados interesados en participar en la base accionarial de AXIARE. La participación de inversores cualificados supone una demostración de confianza en la Sociedad y en las perspectivas de negocio futuras, mostrando un gran respaldo para la Sociedad y beneficia a la masa accionarial al hacer más líquido el título. Asimismo, con la técnica de colocación privada acelerada la Sociedad podrá participar en el proceso de asignación de acciones por los bancos de inversión con el objeto de eliminar intereses especulativos, velando por la creación de una base accionarial alineada con los intereses de la Compañía, lo que se estima puede contribuir a la evolución positiva del futuro precio de la acción.

- Ahorro de costes.

Conviene poner de manifiesto, asimismo, que los costes de una operación de colocación privada acelerada son notablemente inferiores a los de un aumento de capital con derecho de suscripción preferente o con oferta pública de suscripción dirigida al mercado en general. En efecto, tales costes se limitan a los de colocación –a su vez, normalmente más reducidos–, se ahorran los gastos de potenciales

compromisos de aseguramiento (que en esta operación no existen, al distribuirse las acciones en régimen de mera colocación), se rebajan en consecuencia las comisiones de los bancos de inversión, se reducen igualmente los gastos legales (por la menor complejidad de la documentación a elaborar) y, en fin, se eliminan costes adicionales de publicidad y comercialización, por no exigirse la realización de giras o *roadshows* con los potenciales inversores. Además, y como se ha señalado más arriba, conviene considerar que la celeridad de este procedimiento reduce sensiblemente los gastos de gestión asociados con cualquier ampliación de capital.

- Posible menor descuento o eventual prima sobre el precio de cotización.

El precio de la emisión de las nuevas acciones bajo un procedimiento de estas características suele representar un menor descuento respecto de la cotización de la acción, ya que evita el riesgo del mercado al que está sujeta una ampliación de capital con derechos de suscripción preferente, que requiere de un periodo de varias semanas desde su anuncio a su cierre, mientras que el aumento de capital acelerado sólo conlleva un máximo de dos días hábiles entre su lanzamiento y la suscripción y desembolso del aumento de capital, la admisión a negociación de las acciones y el cierre de la operación.

Así, el Tipo Mínimo de Emisión (que, como ha quedado indicado, representa el descuento máximo respecto de la referencia de cotización al que, en su caso, se emitirían las acciones) supone un descuento del 4,08%, cifra que se encuentra en línea (y, si acaso, es más exigente) con el tipo de emisión mínimo previsto en este tipo de operaciones en el contexto español e internacional. Ese descuento máximo es además inferior al resultante de la ampliación de capital con derechos que Axiare llevó a cabo en mayo de 2015, que tenía implícito un descuento del 8,9%.

(c) Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente.

Por último, el consejo de administración de AXIARE desea informar de que la medida de la exclusión cumple sobradamente con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los inconvenientes que eventualmente podrían causarse a aquellos accionistas que viesan mermadas sus expectativas a causa de la dilución política que necesariamente entraña toda ampliación de capital con supresión de los derechos de suscripción preferente. Todo esto es justificable con los importantes beneficios que se derivan para la Sociedad y a los cuales se ha ido haciendo referencia a lo largo del

presente informe, que hacen patente a juicio del consejo de administración el debido equilibrio entre estos y los inconvenientes que podrían causarse. Al propio tiempo, conviene igualmente reseñar que la dilución económica se halla asimismo excluida de raíz, ya que las nuevas acciones se emitirán a valor razonable.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el consejo de administración de AXIARE estima que el aumento de capital referido en el presente informe, está totalmente justificado por razones de interés social. Consecuentemente, se propone adoptar el aumento de capital objeto de este informe con exclusión del derecho de suscripción preferente, estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de AXIARE.

II. Emisión a valor razonable.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 506.4 de la LSC, el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión deberá corresponder al valor razonable que resulte del informe del auditor de cuentas, distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, designado a estos efectos por el Registro Mercantil de Madrid. La mencionada referencia al “*auditor de cuentas*” designado por el Registro debe entenderse realizada, por identidad de razón, al “*experto independiente*” designado por el Registro Mercantil, toda vez que ese último es el término que emplea el artículo 505 de la LSC al regular la exclusión del derecho preferente por la junta general tras la modificación operada en el indicado precepto por la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, texto legal que olvidó coordinar la modificación a su vez del siguiente artículo 506 LSC.

De formalizarse la ampliación de capital, como se ha indicado, dicho informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil (Ernst & Young, S.L.) junto con el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados en la primera junta general que se celebre tras el acuerdo de ampliación. Asimismo y al amparo de lo previsto en la recomendación 5 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, este informe de administradores junto con el informe del experto independiente antes aludido se publicarán con carácter inmediato en la página web de la Sociedad (www.axiare.es).

Por otro lado, de conformidad por lo dispuesto en el artículo 504.2 de la LSC, establece que el valor razonable se entenderá, para sociedades cotizadas, como el valor de mercado. Salvo que se justifique lo contrario, se presumirá valor de mercado el que se establezca por referencia a la cotización bursátil.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se propone la emisión de las nuevas acciones con un tipo de emisión por acción que será el precio que resulte del “*Accelerated Book-building*” que se lleve a cabo en el marco de la colocación privada que los bancos de inversión realicen, con carácter acelerado, de las nuevas acciones que se emitan en virtud del aumento de capital referido en este informe. El consejo de administración considera que el valor razonable de las nuevas acciones se corresponde con el valor que resulte del proceso de prospección de la demanda que realicen los bancos de inversión que participan en la operación descrita, pues a través de este proceso se mide la intensidad de la demanda en el segmento más cualificado de los inversores y, por tanto, expresa adecuadamente lo que el mercado está dispuesto a pagar por las nuevas acciones. El tipo de emisión –valor nominal más prima de emisión– que se propone se corresponde, por tanto y como preceptúa el apartado 4 del artículo 506 de la LSC, con el valor razonable de las acciones del AXIARE. No obstante, como cautela adicional, se ha propuesto un Tipo Mínimo de Emisión fijado en 12,95 euros por acción, siendo por tanto la prima de emisión mínima por acción de 2,95 euros. Esta cifra resulta de aplicar un descuento del 4,08% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de Axiare en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores españolas en el último día hábil bursátil previo a la fecha de hoy (6 de marzo de 2017), redondeado al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro.

Conviene destacar que el descuento implícito en el Tipo Mínimo de Emisión está en línea (o, según el caso, resulta todavía más exigente, esto es, el descuento es menor) con el aplicado por otras compañías españolas e internacionales para determinar el tipo mínimo de emisión y el tipo efectivo de emisión en operaciones similares llevadas a cabo recientemente. Así, por ejemplo, según la información pública disponible de los aumentos de capital mediante procedimiento de colocación acelerada realizados en España, algunos de los porcentajes de descuento (sobre la cotización de cierre del día anterior al acuerdo de aumento o sobre alguna otra medida de cotización) utilizados para determinar el tipo mínimo se mencionan a continuación.

En efecto, en el caso de las colocaciones aceleradas de Hispania (abril 2015) o de Banco Santander (enero 2015), el descuento máximo resultante del tipo mínimo de emisión previsto en tales supuestos fue del 10%; en el caso de Gamesa Corporación Tecnológica (septiembre 2014) fue del 8,5%. En el caso de Euskaltel (noviembre 2015) o de CIE Automotive (junio 2014), el descuento máximo fue del 5%.

Por otra parte, la emisión de las acciones con un descuento máximo como el que resulta del Tipo Mínimo de Emisión resulta plenamente justificable desde la perspectiva de la teoría económica de la oferta y la demanda que rige el funcionamiento de los mercados de valores. De acuerdo con ésta, el precio de una acción, es decir, su valor de cotización, viene determinado por el cruce entre la oferta y la demanda y representa el valor al que los participantes del mercado están dispuestos a comprar y vender una cantidad no significativa de acciones de una entidad. Pues bien, la colocación de un paquete significativo de acciones (como el que se prevé emitir con el aumento al que este informe se refiere), implica que la oferta de acciones en el mercado sea mucho mayor a la que existía con anterioridad a aquélla (produciéndose un desplazamiento de la curva de oferta), lo que determina una tendencia a una reducción del precio de la acción, mayor en función del volumen relativo de acciones nuevas que se ponen en circulación.

En todo caso, tal y como se ha indicado, de conformidad con lo exigido por el artículo 506.4 en relación con el artículo 308.2.a) de la LSC, el tipo de emisión de las acciones se debe corresponder con el “valor razonable” que resulte del informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil, por lo que el experto designado, como auditor distinto de la Sociedad, por el Registro Mercantil de Madrid, emitirá con carácter previo a la adopción del acuerdo de emisión de las nuevas acciones el correspondiente informe sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se pretende suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe. Como se ha mencionado anteriormente, dicho informe, junto con el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera junta general de accionistas de la Sociedad que sea celebrada tras la adopción del acuerdo de aumento de capital a que se refiere el presente informe. Asimismo y al amparo de lo previsto en la recomendación 5 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, este informe de administradores, junto con el informe del experto independiente antes aludido, se publicarán con carácter inmediato en la página web de la Sociedad (www.axiarc.es).

4. AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

De conformidad con todo lo expuesto en este informe, el consejo de administración de la Sociedad acordará la ampliación de capital haciendo uso de la delegación aprobada por la junta general ordinaria de accionistas celebrada el pasado 12 de mayo de 2016, bajo el punto sexto del orden del día y al amparo de lo dispuesto por los artículos 297.1.b) y 506 de la LSC. El texto de la indicada delegación es el siguiente:

“Sexto.- autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad (50%) del capital social, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. Revocación de las autorizaciones anteriores.

Autorizar y facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta Junta General, hasta la cantidad máxima nominal igual a la mitad (50%) del capital social en el momento de la presente autorización, y que, por tanto, respeta los límites impuestos por la normativa de aplicación.

Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán, en una o varias veces, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones —con o sin prima— cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. En relación con cada aumento, corresponderá al Consejo de Administración decidir si las nuevas acciones a emitir son ordinarias, privilegiadas, rescatables, sin voto o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente.

El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos Sociales relativos al capital y número de acciones. Las acciones que se emitan con cargo a esta autorización podrán ser utilizadas para atender la conversión de valores convertibles emitidos o a emitir por la Sociedad.

Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros. Asimismo, en el acuerdo de aumento del capital social se hará constar expresamente, a los efectos legales oportunos, que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las formalidades requeridas por la normativa aplicable y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones concordantes o que las desarrollen.

Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda subdelegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249bis, apartado (l) de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.

Finalmente, se propone dejar sin efecto la autorización para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad (50%) del capital social, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente concedida al Consejo de Administración por la Junta General de la Sociedad el día 7 de mayo de 2015.”

El consejo de administración de la Sociedad hace constar que, hasta la fecha no ha hecho uso de la delegación antes referida y que, por tanto, dispone de la capacidad de emitir acciones nuevas por un importe nominal total de 359.374.940 euros.

5. PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL.

El texto íntegro de la propuesta de aumento de capital social que se propone adoptar es el que se indica a continuación:

1. “Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias.

Al amparo de la autorización conferida bajo el punto sexto de su orden del día por la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el pasado 12 de mayo de 2016, se acuerda aumentar el capital social en un importe nominal de 71.874.980 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.187.498 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y que estarán representadas mediante anotaciones en cuenta.

Estas acciones se emiten por su valor nominal de 10 euros más una prima de emisión tal que resulte del tipo de emisión que se indica en el apartado segundo de este acuerdo. El valor nominal y la prima de emisión correspondiente a las nuevas acciones de AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “AXIARE”) que se emitan en ejecución de este acuerdo serán desembolsados íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

De conformidad con lo establecido por el artículo 311.1 de la LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento.

2. Tipo de emisión.

El tipo de emisión de las nuevas acciones emitidas se corresponderá con el precio resultante del procedimiento de colocación privada de las acciones de la Sociedad entre inversores cualificados a realizar por los bancos de inversión designados a tales efectos.

En cualquier caso, el tipo mínimo de emisión (valor nominal y prima) será de 12,95 euros por acción. Dicha cifra se corresponde con un descuento del 4,08% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de AXIARE en el Mercado Continuo en el día de ayer, redondeada al alza hasta obtener un número entero de céntimo de euro.

El Consejo de Administración ha solicitado la emisión, por parte de un experto independiente designado por el Registro Mercantil, de un informe sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se

suprimen y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe formulado por el consejo de administración en relación con este acuerdo.

Este acuerdo junto con su informe justificativo se pondrán a disposición de Ernst & Young, S.L., designado por el Registro Mercantil como experto independiente distinto del auditor de cuentas de AXIARE, al objeto de que emita el correspondiente informe sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se suprime y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe formulado por el consejo de administración en relación con este acuerdo. Estos informes, de conformidad con lo establecido por los artículos 308 y 506 de la LSC, serán puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad y comunicados en la primera junta general de accionistas de AXIARE que sea celebrada tras la adopción de este acuerdo. Asimismo y al amparo de lo previsto en la recomendación 5 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, el informe de administradores junto con el informe del experto independiente antes aludido se publicarán con carácter inmediato en la página web de la Sociedad (www.axiare.es).

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la LSC, se hace constar que las acciones de AXIARE existentes con anterioridad al aumento de capital se encuentran íntegramente desembolsadas.

3. Exclusión del derecho de suscripción preferente.

De conformidad con la delegación de facultades llevada a cabo por la junta general ordinaria de accionistas del pasado 12 de mayo de 2016 y de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la LSC, atendiendo a las exigencias del interés social de la Sociedad y con el fin de permitir que las nuevas acciones sean suscritas por todos o algunos de los bancos de inversión a los que se refiere el apartado 6 posterior, por cuenta de los inversores cualificados entre los que se realice la colocación de las nuevas acciones con vistas a la posterior transmisión de las acciones suscritas a estos, se excluye totalmente el derecho de suscripción preferente de los accionistas.

4. Representación de las nuevas acciones

Las nuevas acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear) y a sus entidades participantes.

5. Derechos de las nuevas acciones.

Las nuevas acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de AXIARE actualmente en circulación a partir de la fecha en que el aumento se declare suscrito y desembolsado.

6. Suscripción y desembolso.

La ampliación de capital se dirigirá, mediante un procedimiento de colocación privada acelerada, exclusivamente a aquellas personas que tengan la condición de inversores cualificados, esto es: en España, según lo previsto por el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos; (ii) en los restantes Estados miembros de la Unión Europea, según lo previsto en la Directiva 2003/71/CE de 4 de noviembre de 2003, según ha sido modificada y tal y como se haya transpuesto en los respectivos ordenamientos internos; y (iii) en los restantes países donde se realice la colocación, a quienes tengan la condición de inversores cualificados o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción y teniendo en cuenta las restantes exigencias para que conforme a aquella la ampliación de capital no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes.

Este procedimiento de colocación privada acelerada será coordinado por los bancos de inversión que han suscrito el correspondiente contrato de colocación con AXIARE. La suscripción y desembolso del precio total de las nuevas acciones tendrá lugar con posterioridad a la colocación de las nuevas acciones entre inversores cualificados y se realizará por los bancos de inversión que deben realizar la colocación de las nuevas acciones, actuando por cuenta de los inversores cualificados entre los que se realice la colocación de las nuevas acciones, para posteriormente proceder a su transmisión a favor de éstos.

7. Ejecución del aumento.

El consejo de administración declarará el aumento suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por tanto, cerrado, y modificará la redacción del artículo 5 de los Estatutos sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social teniendo en cuenta el precio de colocación y el número de acciones resultantes de la colocación. A los efectos de lo establecido en el artículo 167 del Reglamento del Registro Mercantil, el Consejo señalará asimismo la

cuantía dispuesta respecto del límite establecido en la autorización de la junta general de accionistas para aumentar el capital social, así como la cuantía que queda por disponer. Se delega, de conformidad con lo dispuesto en el punto 9 posterior, por parte del Consejo de Administración en su Consejero Delegado, Don Luis López de Herrera-Oria la facultad de declarar cerrado y ejecutado el acuerdo de ampliación de capital en la cifra y por el importe (nominal más prima de emisión) que finalmente resulte de la colocación acelerada hecha por los Bancos.

8. Admisión a negociación de las nuevas acciones.

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de AXIARE a las normas que existan o puedan dictarse en materia de Bolsa y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

Se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la negociación de las acciones de AXIARE, ésta se adoptará con las mismas formalidades que resulten de aplicación y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan al acuerdo de exclusión o no lo voten, cumpliendo con los requisitos previstos legalmente en cada momento.

9. Delegación para la ejecución y formalización de los acuerdos anteriores

Sin perjuicio de cualquier otro apoderamiento ya existente, se faculta plenamente a Don Luis Alfonso López de Herrera Oria, como Consejero Delegado, para que pueda realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o procedentes en relación con los anteriores acuerdos, con facultades expresas de subsanación, hasta la completa inscripción en el Registro Mercantil del aumento de capital aquí acordado, incluyendo, en su caso, la petición de inscripción parcial, y admisión a negociación de las nuevas acciones y, en particular, con carácter enunciativo pero no limitativo, para:

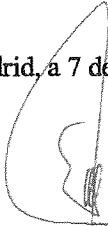
- Decidir la fecha en la que este aumento, así como la colocación acelerada de las acciones que se emiten a su amparo, deba llevarse a efecto;

- En cualquier momento anterior al desembolso por los bancos de inversión del precio de emisión de las nuevas acciones (incluyendo valor nominal y prima de emisión), dejar sin efecto la ampliación de capital y, por tanto, la oferta acelerada de suscripción de las nuevas acciones, ante el cambio sustancial de las condiciones de mercado o por cualquier otra causa relevante a su juicio;
- Fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto en este acuerdo y de conformidad con sus términos y condiciones y, en concreto, determinar el importe de la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones así como el número de acciones que sean efectivamente ofrecidas para la suscripción, el cual podrá verse reducido respecto de la cifra prevista en el apartado 1 del presente acuerdo atendiendo, entre otras circunstancias, al tipo de emisión de las nuevas acciones;
- Declarar cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, otorgando cuantos documentos públicos y privados sean convenientes para la ejecución total o parcial del aumento de capital.
- Suscribir la documentación contractual relativa al procedimiento de “colocación acelerada” (*Accelerated Book-building*) incluyendo, sin limitación, el Contrato de Colocación (*Placing Agreement*), así como cualquier otro documento que considere oportuno en relación con dicho procedimiento.
- Seleccionar a los bancos de inversión y asesores financieros de su elección a los efectos de llevar a cabo el procedimiento de “colocación acelerada” (*Accelerated Book-building*);
- Designar al banco agente que participará en la ampliación de capital objeto de este acuerdo y suscribir con dicha entidad los documentos y contratos que sean necesarios a tal efecto;
- Aceptar, rechazar, o modificar total o parcialmente la propuesta de adjudicación formulada por los bancos de inversión una vez finalizado el procedimiento de “colocación acelerada” (*Accelerated Book-building*) de las acciones, todo ello con sujeción a los criterios establecidos en el informe formulado en el día de hoy por este consejo de administración en relación con el aumento de capital que en este acto se aprueba;
- Realizar las actuaciones que sean necesarias o convenientes en cualquier jurisdicción donde se solicite la admisión a cotización de las acciones de AXIARE; y

Realizar los actos, presentar las solicitudes, suscribir los documentos y llevar a cabo las actuaciones que se precisen para la plena efectividad y cumplimiento del acuerdo de ampliación de capital, así como para que, sin perjuicio de cualquier otro apoderamiento existente para elevar a público los acuerdos sociales, cualquiera de ellos comparezca ante Notario y otorgue la correspondiente escritura de aumento de capital y modificación del artículo 5 de los Estatutos sociales de AXIARE y, en su caso, para subsanar y aclarar este acuerdo en los términos que sea necesario para lograr su plena inscripción en el Registro Mercantil.

Por último, el consejo de administración de AXIARE ratifica cualesquiera actuaciones se hayan llevado a cabo con carácter previo a la adopción del presente acuerdo en relación con el aumento de capital objeto del mismo”.

En Madrid, a 7 de marzo de 2017.



El Secretario del Consejo de Administración
Don Ivan Azinovic Gamo

ANEXO II

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



BOLSA DE MADRID

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

BOLSA DE MADRID

Registro Salida

08/03/2017



RS 17-040-00064-SE

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

CERTIFICA que, de los antecedentes que existen en esta Secretaría a su cargo y de los correspondientes a las restantes Bolsas españolas de Valores, resulta que, durante el período comprendido entre el día 5 de diciembre de 2016 y el día 6 de marzo de 2017, ambos inclusive, el cambio medio simple de los cambios medios ponderados diarios de la contratación bursátil de las acciones de AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., fue de 13,4716 euros.

Asimismo, durante el periodo de tiempo anteriormente mencionado, se celebraron en esta Bolsa 65 sesiones bursátiles, en todas las cuales cotizaron las acciones de AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., ascendiendo su contratación a un total de 8.034.784 acciones y 107.999.819 euros de importe efectivo, resultado de agregar los importes diarios de contratación.

El día 6 de marzo de 2017 el cambio de cierre de las mencionadas acciones fue de 13,500 euros con un total contratado de 82.711 acciones y 1.117.631 euros de importe efectivo.

Lo que, a petición de ERNST & YOUNG, S.L., y para que surta los efectos oportunos, hace constar con el visto bueno del Sr. PRESIDENTE, en Madrid, a ocho de marzo de dos mil diecisiete.

**Vº Bº
EL PRESIDENTE**

EL SECRETARIO