

**LA INFORMACIÓN QUE AQUÍ SE INCLUYE NO DEBE DIVULGARSE, PUBLICARSE O DISTRIBUIRSE, 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. ESTA COMUNICACIÓN NO CONSTITUYE NI SUPONE UNA OFERTA DE VENTA, NI UNA SOLICITUD DE OFERTAS DE COMPRA, DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA NI EN CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN.**

#### **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

C/ Edison, nº 4  
28006 – Madrid

Madrid, 19 de diciembre de 2017

**QUABIT INMOBILIARIA, S.A.** (“**Quabit**” o la “**Sociedad**”), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, pone en su conocimiento el siguiente

#### **HECHO RELEVANTE**

Como continuación del hecho relevante comunicado en el día de hoy (número 259730 de registro), y en relación con el aumento de capital de Quabit mediante una colocación privada acelerada (“*Accelerated Book-building*”) de acciones de nueva emisión (las “**Acciones Nuevas**”) de 0,50 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 (el “**Aumento de Capital**”), Quabit comunica que, una vez finalizado el proceso de prospección de mercado y colocación realizado por Arcano Valores, A.V., S.A.U. (“**Arcano**”), el Aumento de Capital ha quedado cerrado.

El importe efectivo total del Aumento de Capital asciende a 28.998.750 euros, correspondiendo 8.787.500 euros al importe nominal total y 20.211.250 euros a la prima de emisión total. El precio de emisión de las Acciones Nuevas asciende a 1,65 euros, de los que 0,50 euros corresponden al valor nominal y 1,15 euros a la prima de emisión de acciones, todo ello referido a datos individuales por acción.

El número de acciones objeto del Aumento de Capital asciende a 17.575.000 Acciones Nuevas, de la misma clase y serie que las que actualmente se encuentran en circulación. Las Acciones Nuevas representan un 18,89% del capital social de la Sociedad antes del Aumento de Capital y un 15,89% de su capital social con posterioridad al referido aumento. La operación se ha cerrado con sobredemanda por parte de los inversores.

Está previsto que las Acciones Nuevas queden admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia el 28 de diciembre de 2017 y que su contratación efectiva comience el 29 de diciembre de 2017.

Se adjuntan a esta comunicación el informe del Consejo de Administración sobre el Aumento de Capital y el informe de BDO Auditores, S.L.P., en su condición de experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad designado a estos efectos por el Registro Mercantil de Madrid, referidos en el citado hecho relevante número 259730 de registro.

**LA INFORMACIÓN QUE AQUÍ SE INCLUYE NO DEBE DIVULGARSE, PUBLICARSE O DISTRIBUIRSE, 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. ESTA COMUNICACIÓN NO CONSTITUYE NI SUPONE UNA OFERTA DE VENTA, NI UNA SOLICITUD DE OFERTAS DE COMPRA, DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA NI EN CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN.**

Atentamente,

---

Miguel Ángel Melero Bowen  
Secretario no Consejero

**LA INFORMACIÓN QUE AQUÍ SE INCLUYE NO DEBE DIVULGARSE, PUBLICARSE O DISTRIBUIRSE, 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. ESTA COMUNICACIÓN NO CONSTITUYE NI SUPONE UNA OFERTA DE VENTA, NI UNA SOLICITUD DE OFERTAS DE COMPRA, DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA NI EN CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN.**

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. NINGÚN FOLLETO INFORMATIVO O DOCUMENTO DE OFERTA HA SIDO O SERÁ PREPARADO EN RELACIÓN CON LOS VALORES A LOS QUE SE REFIERE ESTA INFORMACIÓN.

NADA DEL PRESENTE DOCUMENTO DEBE SER INTERPRETADO O ENTENDIDO COMO UNA DECLARACIÓN DE LA ENTIDAD COLOCADORA DEL AUMENTO DE CAPITAL ACELERADO O UNA OBLIGACIÓN DE ESTA DE ACTUALIZAR O REVISAR CUALQUIERA DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO. LA ENTIDAD COLOCADORA DEL AUMENTO DE CAPITAL ACELERADO ACTÚA AQUÍ ÚNICAMENTE POR CUENTA DE LA COMPAÑÍA EN RELACIÓN CON LA OPERACIÓN AQUÍ DESCRITA, NO SIENDO RESPONSABLE 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” O “CLIENTES PROFESIONALES” EN EL SENTIDO DEL ARTÍCULO 39 DEL REAL DECRETO 1310/2005 DE 4 DE NOVIEMBRE Y DEL ARTÍCULO 205 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 4/2015, DE 23 DE OCTUBRE, 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**”) Y EN EL ANEXO II APARTADO I DE LA DIRECTIVA 2014/65/UE, DE 15 DE MAYO DE 2014 (“**CLIENTES PROFESIONALES**”). LAS PERSONAS QUE ADQUIERAN INICIALMENTE LAS ACCIONES NUEVAS SE PRESUMIRÁ QUE HAN DECLARADO, RECONOCIDO Y ACORDADO QUE SON “INVERSORES CUALIFICADOS” O “CLIENTES PROFESIONALES” EN EL SENTIDO DE LA LEGISLACIÓN MENCIONADA.

EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ RESTRINGIDO Y NO HA DE SER DIVULGADO, PUBLICADO 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 DIVULGACIÓN, PUBLICACIÓN O DISTRIBUCIÓN ESTÉ PROHIBIDA DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

EL PRESENTE DOCUMENTO TIENE EFECTOS INFORMATIVOS 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

**LA INFORMACIÓN QUE AQUÍ SE INCLUYE NO DEBE DIVULGARSE, PUBLICARSE O DISTRIBUIRSE, 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. ESTA COMUNICACIÓN NO CONSTITUYE NI SUPONE UNA OFERTA DE VENTA, NI UNA SOLICITUD DE OFERTAS DE COMPRA, DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA NI EN CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN.**

BAJO LAS LEYES DE 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 QUABIT NI TAMPOCO POR LA ENTIDAD COLOCADORA 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 QUABIT Y LA ENTIDAD COLOCADORA 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.



## QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

Informe especial sobre el aumento de capital de Quabit Inmobiliaria, S.A. con exclusión del derecho de suscripción preferente en los supuestos de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital

19 de diciembre de 2017

## INFORME ESPECIAL SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A. CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN LOS SUPUESTOS DE LOS ARTÍCULOS 308 Y 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los Accionistas de **QUABIT INMOBILIARIA, S.A.**

A los fines previstos en los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, LSC), y de acuerdo con el encargo recibido de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (en adelante, “Quabit” o la “Sociedad”), por designación del Registrador Mercantil de Madrid, D. Miguel Seoane de la Parra, emitimos el presente informe especial sobre el aumento del capital social con aportaciones dinerarias, mediante la emisión y puesta en circulación de 17.575.000 acciones ordinarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, acompañado del informe del Consejo de Administración de Quabit (en adelante, el “Informe de los Administradores”) que se incluye como Anexo I y que serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre tras la adopción del acuerdo de aumento de capital.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó con fecha 28 de junio de 2017, conforme a lo establecido en el artículo 297.1.(b) de la LSC, delegar en el Consejo de Administración para que pudiera, en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de la referida Junta, aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, hasta la cantidad nominal máxima correspondiente al 50% de la cifra de capital social de la Sociedad existente en el momento de la delegación, con la atribución de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con los aumentos de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización.

En virtud de tal delegación, el Consejo de Administración de Quabit ha elaborado el Informe de los Administradores adjunto, en el que se justifica detalladamente la propuesta y el procedimiento de determinación del tipo de emisión de las acciones, destinatarios de la emisión, así como la naturaleza de las aportaciones. La legislación requiere que esta 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 LSC, el valor razonable se entenderá como el valor de mercado y éste se presumirá, salvo que se justifique lo contrario, referido a su cotización bursátil. Cabe destacar que 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.

El aumento de capital contemplado se realizará a través de un procedimiento de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuilding* o Colocación Acelerada) de acciones de Quabit de nueva emisión entre inversores cualificados o profesionales españoles y extranjeros, previéndose la

posibilidad de suscripción incompleta. Dichas acciones ordinarias se emitirán por un valor nominal de 0,50 euros cada una más la prima de emisión que resulte de la colocación privada de acciones a realizar por Arcano Valores, A.V., S.A.U. como entidad colocadora en el procedimiento de colocación privada acelerada mandatado por la Sociedad a estos efectos, tal como se indica en el Informe de los Administradores. Dichas acciones serán de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta.

El Consejo de Administración considera que el mecanismo más adecuado en el actual contexto es efectuar el aumento de capital mediante un procedimiento de colocación privada dirigida exclusivamente a inversores cualificados o profesionales, ya que dicho procedimiento permitirá la captación del volumen de recursos propios pretendido en un corto periodo de tiempo, reduciendo sustancialmente el tiempo de exposición a los riesgos asociados a la volatilidad de los mercados y, en particular, a la volatilidad de la cotización del sector al que pertenece la Sociedad. Este mecanismo incluye un proceso de prospección de mercado, la posterior selección y confirmación de las propuestas de adquisición recibidas y el desembolso de las acciones, los cuales se llevaran a cabo de forma acelerada y con sujeción a las prácticas y usos habituales de este tipo de procedimientos.

El Consejo de Administración entiende que, de conformidad con la práctica financiera nacional e internacional, el precio que los inversores están dispuestos a pagar por las acciones de la Sociedad, se habrá fijado de forma transparente y entre partes bien informadas y reflejará el valor razonable de la acción de la Sociedad, pues a través del mencionado proceso de colocación acelerada se mide la intensidad de la demanda en el segmento más cualificado de los inversores (que son capaces de evaluar rápidamente la oferta y determinar el importe y el precio al que están dispuestos a adquirir las acciones). Por tanto, entiende que ese precio expresa adecuada y fielmente lo que está dispuesto a pagar el mercado por los títulos de la Sociedad.

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 al que se refiere este informe se corresponda con el precio que resulte de la colocación acelerada. No obstante, el Consejo de Administración propone establecer un tipo mínimo de emisión (en adelante, el “Tipo Mínimo de Emisión”) como cautela adicional para asegurar que el precio de las acciones se corresponda sustancialmente con el valor razonable que exige la Ley. En concreto, el Tipo Mínimo de Emisión de las nuevas acciones será de 1,65 euros por acción, de los que 0,50 euros corresponden al valor nominal y 1,15 euros a la prima de emisión.

Dicha cifra resulta de aplicar un descuento del 4,62% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de Quabit en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores españolas en el día hábil bursátil inmediatamente anterior a la fecha de Informe de los Administradores, redondeada al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro.

La fijación del descuento máximo antes señalado viene justificado por el Consejo de Administración de la Sociedad en base a que “desde la perspectiva de la teoría económica de la oferta y la demanda que rige el funcionamiento de los mercados de valores, el valor de cotización de una acción 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 compañía, y que, la colocación de un paquete significativo de acciones, como el que se prevé emitir en el aumento de capital objeto del presente informe,

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 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”. Esto, a su vez, determina que para que puedan colocarse todas las acciones ofrecidas deba, necesariamente, fijarse un precio (tipo de emisión) inferior al valor al que cotizaban las acciones antes de la oferta. A este respecto, el Consejo de Administración se ha basado en información pública disponible en relación con los porcentajes de descuento aplicados en operaciones de colocación acelerada similares a la planteada, llevadas a cabo en España y en los mercados internacionales.

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 de los Administradores. Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con la Norma Técnica sobre elaboración del Informe Especial sobre exclusión de derecho de suscripción preferente aprobada mediante resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 16 de junio de 2004 (en adelante, la “Norma Técnica”).

La información contable utilizada en el presente trabajo ha sido obtenida de las cuentas anuales consolidadas de Quabit correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, las cuales fueron auditadas por Ernst & Young, S.L., quienes con fecha 27 de abril de 2017, emitieron su informe de auditoría sobre las mencionadas cuentas anuales consolidadas en el que expresaron 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 arriba citado referido a las cuentas anuales consolidadas de Quabit correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.
- b. Obtención de información del auditor de cuentas de Quabit sobre eventuales hechos o factores significativos con respecto a la situación económico-patrimonial de la Sociedad 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 Quabit y, en su caso, verificación de los mismos.
- d. Lectura de Actas de las Juntas de Accionistas y de las reuniones del Consejo de Administración de la Sociedad correspondientes al año 2017 hasta la fecha.
- e. Estudio de la evolución del valor de cotización de las acciones de la Sociedad y determinación del valor de cotización medio de dichas acciones durante el último período de cotización representativo anterior a la fecha de emisión del presente informe especial, comprendido entre los días 19 de septiembre de 2017 y 18 de diciembre de 2017, ambos inclusive, así como determinación de la cotización de cierre a 18 de diciembre de 2017, correspondiente a la última cotización disponible anterior a la fecha de emisión del informe especial, como valores indicativos del valor razonable de la Sociedad.



Esta determinación se realizó a partir de una certificación de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, S.A., adjunta como Anexo II, que incluye, además de los indicados valores de cotización y los del trimestre inmediatamente anterior, la frecuencia y volumen de cotización de los períodos objeto de análisis.

- f. Constatación de si el tipo mínimo de emisión por acción propuesto por el Consejo de Administración es superior o inferior al valor neto patrimonial por acción que resulta de las últimas cuentas anuales consolidadas auditadas de Quabit para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.
- g. Verificación de si el tipo de emisión 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.
- h. Evaluación de la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe de los Administradores para justificar la propuesta de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, incluyendo la revisión de la documentación que la justifica.
- i. Determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, calculado con referencia tanto al valor de cotización como al valor teórico contable de Quabit.
- j. Obtención de una carta de los Administradores de la Sociedad, en la que nos han confirmado que se nos ha facilitado toda la información necesaria para la elaboración de nuestro informe, así como que no se han producido acontecimientos posteriores desde la fecha del último informe de auditoría, hasta la fecha de este informe, los cuales no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudieran tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo.

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

- Los datos contenidos en el Informe de los Administradores de la Sociedad para justificar su propuesta de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, son razonables por estar adecuadamente documentados y expuestos.
- El Tipo Mínimo de Emisión de 1,65 euros por acción acordado por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017, y que se corresponde con la cifra resultante de aplicar un descuento del 4,62% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de Quabit en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) del día 18 de diciembre de 2017, redondeada al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro, se encuentra dentro del rango de los valores que pueden considerarse indicativos del valor razonable de la acción de la Sociedad.

Asimismo, a continuación presentamos el valor teórico de los derechos de suscripción preferente que cuyo ejercicio se propone suprimir respecto al Tipo Mínimo de Emisión propuesto por el Consejo de Administración de la Sociedad, derivado, respectivamente, del precio de cotización de cierre de la acción de Quabit en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) del día 18 de diciembre de 2017, de la media simple del precio de cotización medio diario de dichas acciones

durante el periodo comprendido entre los días 19 de septiembre de 2017 y 18 de diciembre de 2017, y del valor teórico patrimonial de las cuentas consolidadas auditadas de Quabit a 31 de diciembre de 2016.

La dilución por acción en circulación (deducidas las acciones propias que nos han sido informadas por la Sociedad) expresada en euros por acción, sería la siguiente:

	<u>Precio de cotización</u> (€/Acción)	<u>Tipo Mínimo de Emisión</u> (€/Acción)	<u>Efecto dilución</u> (€/Acción)
<b><u>Sobre valores de cotización</u></b>			
Del día 18 de diciembre de 2017	1,7300	1,6500	0,0127
De la media del periodo comprendido entre el 19 de septiembre de 2017 y el 18 de diciembre de 2017	1,6275	1,6500	-0,0036 (no produce dilución)
	<u>Valor teórico patrimonial</u> (€/Acción)	<u>Tipo Mínimo de Emisión</u> (€/Acción)	<u>Efecto dilución</u> (€/Acción)
<b><u>Sobre valor teórico-contable auditado</u></b>			
A 31 de diciembre de 2016	2,1414	1,6500	0,0782

Con este informe especial se da cumplimiento a lo establecido en los artículos 308 y 506 la LSC, en lo que se refiere al informe de los auditores de cuentas. Este informe no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

**BDO Auditores, S.L.P.**



Carlos de Corral Gargallo  
Socio

Madrid, 19 de diciembre de 2017

## **ANEXO I**

### **INFORME DE ADMINISTRADORES RELATIVO A LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL DINERARIO CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**



**INFORME DE ADMINISTRADORES RELATIVO A LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO  
DEL CAPITAL SOCIAL DINERARIO  
CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

**Madrid, 19 de diciembre de 2017**

**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL 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 CELEBRADA EL DÍA 28 DE JUNIO DE 2017, BAJO EL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA**

**(i) Objeto y finalidad**

El presente informe se formula en cumplimiento de lo previsto en los artículos 286, 287, 296.1, 297.1, 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC” o “Ley de Sociedades de Capital”) con motivo del acuerdo de aumento de capital social de Quabit Inmobiliaria, S.A. (la “Sociedad” o “Quabit”) 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 día 28 de junio de 2017, bajo el punto séptimo del orden del día. Asimismo, se incluye a estos efectos el texto del acuerdo de aumento de capital social que el Consejo de Administración propone adoptar al amparo de la autorización efectuada por la Junta General de Accionistas indicada con anterioridad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 506.4 de la LSC, este informe, junto con el informe que emitirá BDO Auditores, S.L.P., en su condición de experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad designado por el Registro Mercantil de Madrid y en relación con (i) el valor razonable de las acciones de la Sociedad; (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 se celebre tras la adopción del acuerdo de aumento de capital al que se refiere el presente informe. Asimismo, en cumplimiento 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 mencionado, se publicarán en la página web de la Sociedad ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)).

El presente informe se emite sobre la base del asesoramiento proporcionado por Arcano Valores, A.V., S.A.U. (“Arcano”) a la Sociedad. Asimismo, se hace constar que Arcano actuará como entidad colocadora en el procedimiento de colocación privada acelerada entre inversores cualificados o profesionales (“*Accelerated Book-build*”).

**(ii) Justificación del aumento de capital**

Se propone acordar un aumento de capital por un importe nominal de 8.787.500 euros, equivalente al 18,89% del capital social de la Sociedad a la fecha del presente informe (es decir, la cifra de capital social con anterioridad a la ejecución del aumento que propone el Consejo). El aumento de capital tiene por objeto fortalecer el balance, mejorando la estructura de recursos propios y aumentando la capacidad de endeudamiento de la Sociedad, con objeto de acometer nuevas inversiones en el sector inmobiliario en mejores condiciones financieras. El aumento de capital facilitará el acceso a nuevas oportunidades

de inversión para Quabit, al captarse los fondos necesarios para la adquisición de determinados activos que están siendo analizados en la actualidad, al mismo tiempo que se accede a un mecanismo de financiación flexible y que está disponible en un corto periodo de tiempo.

Esta captación de 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.

La Sociedad cuenta con determinadas oportunidades de inversión en activos inmobiliarios gracias a la capacidad del equipo gestor de Quabit para originar operaciones fuera de mercado. Una parte relevante de esas oportunidades se encuentran en un estado avanzado de análisis, negociación y ejecución, por lo que podrían requerir desembolsos en el corto plazo. Tampoco es descartable que Quabit pueda acceder a nuevas oportunidades de inversión distintas de las analizadas, debido a la buena situación actual del mercado inmobiliario.

Las recientes adquisiciones llevadas a cabo por la Sociedad han consumido una parte significativa de los recursos de Quabit destinados a la expansión y consolidación de su cartera de inmuebles y su capacidad de endeudamiento. En este sentido, en lo transcurrido del año 2017 se han firmado operaciones de compra de suelos por un importe total de 153 millones de euros, de los que suelos por 98 millones de euros ya están incorporados a la cartera de la Sociedad. Sin embargo, a pesar del consumo de dichos recursos de Quabit, siguen existiendo en el mercado oportunidades de inversión que es necesario considerar a efectos de maximizar el valor para el accionista en el largo plazo.

Actualmente la cartera de inmuebles en análisis por parte de Quabit asciende a un importe aproximado de 860 millones de euros, de los cuales 100 millones se encuentran en una fase avanzada de análisis. El "*pipe line*" de la Sociedad es dinámico toda vez que continuamente se presentan nuevas oportunidades de inversión como consecuencia de las capacidades de Quabit y de su equipo gestor en el acometimiento de proyectos de inversión, así como de la mejora sustancial del mercado inmobiliario en España.

Por todo ello, el Consejo de Administración considera que este aumento de capital permitirá dotar a Quabit de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, acceder a una financiación disponible en el corto plazo para atender esas oportunidades y, por tanto, facilitar la materialización del portfolio de activos que actualmente están siendo objeto de análisis por la compañía. Por otra parte, el aumento de capital propuesto resulta idóneo para que la Sociedad pueda incorporar nuevos inversores cualificados a su capital, con el objetivo de ampliar su base accionarial y aumentar el denominado "*free float*". El aumento del "*free float*" y la atomización del capital en circulación, particularmente entre inversores cualificados, puede contribuir a una mejor y más adecuada formación del precio de las acciones y mitigar la volatilidad de su cotización.

El Consejo de Administración considera que la situación económica, las actuales circunstancias de los mercados financieros y de capitales y las características y situación actual de Quabit, ofrecen a la Sociedad una oportunidad favorable para la realización de una

operación como la descrita. Este tipo de operaciones han sido realizadas por diversas compañías en los últimos meses y han tenido un gran apoyo debido, entre otras cosas, al 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 calidad.

Por todo lo anterior, se estima que la modalidad 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 ("*Accelerated Book-build*") dirigida exclusivamente a inversores cualificados o profesionales. De acuerdo con la información recibida de Arcano, este procedimiento permite la captación de un volumen de recursos propios relevante 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 la Sociedad. Además, esta modalidad, facilita, con carácter general, la obtención de recursos de forma más eficiente que otros procedimientos, tales como el aumento de capital con derechos de suscripción preferente, las emisiones de deuda, convertibles, etc.

El aumento de capital se acordará al amparo de la autorización conferida en favor del Consejo de Administración por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 28 de junio de 2017, en su acuerdo séptimo del orden del día. Para ejecutar un proceso de colocación acelerada en relación con un aumento de capital como el que se propone, es imprescindible suprimir el derecho de suscripción preferente de los accionistas con el fin de que las nuevas acciones puedan ser suscritas por los inversores cualificados o profesionales que hayan manifestado su interés con ocasión del procedimiento de prospección de mercado que realice Arcano. Por tanto, dicha exclusión del derecho de suscripción preferente es inherente a la modalidad de colocación propuesta.

### **(iii) Descripción de la modalidad de colocación**

El Consejo de Administración de la Sociedad, a la vista del asesoramiento recibido por Arcano, considera que el modo más eficaz para alcanzar los objetivos buscados y aprovechar, a la vez, la coyuntura favorable de los mercados, es instrumentar la emisión de nuevas acciones a través de una colocación privada acelerada entre inversores cualificados.

A estos efectos, la Sociedad suscribirá un contrato de colocación con Arcano, en virtud del cual, tras la aprobación del acuerdo de aumento de capital por parte del Consejo de Administración, Arcano realizará una prospección de mercado entre diversos inversores cualificados o profesionales y se llevará a cabo una colocación privada de las nuevas acciones de la Sociedad que se emitirán en ejecución de dicho aumento de capital. Las nuevas acciones únicamente podrán ser adjudicadas a aquellas personas que tengan la condición de inversores cualificados o inversores profesionales, esto es; (i) en España, según lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005 de 4 de noviembre (el "**Real Decreto 1310/2005**") y el artículo 205 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**"); (ii) en los restantes Estados miembros de la Unión Europea, según lo previsto en el artículo 2.1.e) de la Directiva 2003/71/CE de 4 de noviembre de 2003, y el Anexo II apartado I de la Directiva

2014/65/UE, de 15 de mayo de 2014, según hayan sido modificadas y tal y como se hayan transpuesto o vayan a transponer en los respectivos ordenamientos internos; y (iii) en los restantes países en los que, en su caso, se realice la colocación, a quienes tengan la condición de inversores cualificados o inversores profesionales o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción y teniendo en cuenta las restantes exigencias para que conforme a las correspondientes normas el aumento de capital no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes.

Esta colocación tendrá carácter acelerado, ya que previsiblemente la suscripción y el desembolso del aumento de capital y la admisión a negociación de las nuevas acciones y el cierre de la operación se llevarán a cabo en un plazo de no más de 2 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 inversiones como la prevista.

En el contexto de la colocación privada, Arcano realizará una prospección de mercado existente de acciones de la Sociedad que permitirá conocer la tipología de inversor interesado en la suscripción de las nuevas acciones y el precio que el mercado está dispuesto a pagar por las acciones de nueva emisión de Quabit. El Consejo de Administración entiende que el precio resultante de dicha prospección (que deberá llevarse a cabo de forma transparente, entre partes bien informadas y con arreglo a la normativa de abuso de mercado, incluyendo (i) las disposiciones del artículo 11 del Reglamento 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, (ii) el Reglamento Delegado 2016/960, de la Comisión Europea, de 17 de mayo de 2016 y (iii) el Reglamento de Ejecución 2016/959, de la Comisión Europea, de 17 de mayo de 2016) reflejará el valor razonable de las acciones de la Sociedad. Por este motivo, el Consejo de Administración propone que se tome este precio como referencia para la fijación del tipo de emisión del aumento de capital propuesto.

No obstante, como cautela adicional, se considera necesario establecer un tipo mínimo de 1,65 euros por acción al que se deba llevar a cabo el aumento de capital. 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 4,62% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de Quabit en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores españolas en el día 18 de diciembre de 2017, redondeado al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro (en adelante, el "**Tipo Mínimo de Emisión**").

El descuento del 4,62% 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 Quabit en un plazo de 7 días (periodo 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 Activos Inmobiliarios (abril de 2015), de Banco Santander (enero de 2015) o de Oryzon Genomics (marzo de 2017), el descuento máximo resultante del tipo mínimo de emisión previsto en



tales operaciones fue del 10%; en el caso de Gamesa Corporación Tecnológica (septiembre 2014) fue del 8,5%; en el caso de Euskaltel (noviembre de 2015) o de Inmobiliaria Colonial (mayo de 2017) fue del 5,0%; en el caso de Axiare Patrimonio (marzo de 2017) fue del 4,1%; y en el caso de Applus Services (septiembre de 2017) fue del 9,1%.

Una vez se haya establecido el precio resultante del proceso de prospección de mercado y, con ello, el tipo de emisión de las nuevas acciones, éstas serán íntegramente suscritas y desembolsadas por los inversores finales entre los que se hayan colocado las acciones. 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 acelerada.

No obstante lo anterior, para mayor agilidad, se delegan en el Consejero Delegado todas las facultades necesarias para la determinación del 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 aumento de capital, incluida la facultad de redactar el texto definitivo de la modificación de los Estatutos.

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 dicho caso, se procederá a declarar la suscripción incompleta del aumento de capital.

**(iv) 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 Quabit conforme a lo previsto en los artículos 308 y 506 de la LSC. Esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a cabo el aumento de capital por el procedimiento descrito con anterioridad.

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 parte de los administradores de Quabit donde se justifique detalladamente la propuesta, se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, con indicación de las personas a las que hayan de atribuirse.

En los siguientes apartados se analiza el cumplimiento de citados requisitos legales para la ejecución del aumento de capital.

**1. Justificación del interés social**

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere su justificación desde el punto de vista del interés social de Quabit. En este sentido, el Consejo de

Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta conforme con el interés social 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 el aumento 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 Sociedad**

El aumento de capital permitirá a Quabit captar recursos para fortalecer su balance, mejorando la estructura de recursos propios de la Sociedad y facilitando el acceso a oportunidades de adquisición de inmuebles. Todo ello permitirá a la Sociedad continuar con su estrategia de inversión de acuerdo con el Plan de Negocio de la Sociedad.

Asimismo, las últimas adquisiciones realizadas y el hecho de que resulte conveniente mantener la mayor disponibilidad de fondos y financiación posible para poder beneficiarse de determinadas oportunidades de inversión actualmente en fase de evaluación, aconsejan la captación de fondos que se persigue con el aumento, mediante el procedimiento previsto de colocación acelerada.

Por tanto, el aumento de capital propuesto resulta conveniente para Quabit, pues permite captar un volumen de recursos que posibilitará a la Sociedad mantenerse en mejor disposición para aprovechar, con mayor flexibilidad y capacidad financiera, las oportunidades de negocio que se le presenten. Además, la realización del aumento de capital permitirá fortalecer el balance de la Sociedad al reforzar la estructura de sus fondos propios, incrementando la capacidad de Quabit de obtener mayor financiación externa con la que acometer sus proyectos de inversión.

Por último, la realización del aumento de capital mediante el procedimiento de colocación acelerada permitirá a Quabit fortalecer y diversificar la base accionarial con inversores cualificados. El Consejo de Administración considera que esta circunstancia, unida a un previsible crecimiento del nivel de liquidez del valor, son beneficiosos para la generalidad de los accionistas y, por ende, para el interés social, 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**

De acuerdo con la práctica de mercado y con el asesoramiento recibido de Arcano, esta modalidad permitirá la captación de recursos propios en un periodo muy breve de tiempo, reduciendo el riesgo inherente al carácter volátil de los mercados. Este tipo de operaciones son realizadas de forma habitual por los grandes emisores en los mercados internacionales de capitales y ha sido empleada con frecuencia por diversas sociedades cotizadas españolas debido a su flexibilidad, eficiencia y rapidez.

Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales en este tipo de procedimientos y en cumplimiento de la legislación aplicable.

Por otro lado, la operación permitirá 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, se hacen constar a continuación las ventajas de esta modalidad frente a otras alternativas que podrían haber sido planteadas:

- Mayor rapidez en la ejecución

Cualquier estrategia alternativa demoraría notablemente el proceso de captación de recursos. Además, la colocación acelerada conlleva un ahorro de costes como consecuencia de la celeridad de dicho procedimiento.

Las únicas alternativas que podrían permitir obtener de forma paralela una captación de recursos y, al mismo tiempo, realizar un aumento del 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 con motivo de una oferta pública de suscripción de acciones destinada al mercado en su conjunto. 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. Así, en el caso de una oferta con derechos de suscripción preferente, dicho derecho debe ejercitarse en un plazo no inferior a quince días desde la publicación del anuncio de la emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. Por otra parte, en el caso de una oferta pública de suscripción de acciones con participación minorista, en un plazo mínimo de dos semanas desde el anuncio de la oferta hasta la fijación del precio de emisión. En ambos supuestos se requiere la previa elaboración y registro ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores del correspondiente folleto informativo.

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 plazo de no más de 2 días hábiles desde el anuncio de la operación al mercado. Ni una emisión con derechos de suscripción preferente ni una oferta pública de suscripción de acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente podrían ejecutarse con la rapidez y la flexibilidad que permite la colocación privada acelerada.

- Menor exposición a la volatilidad del mercado

Si se ejecutase un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente, el valor de las acciones debería fijarse al comienzo del proceso, quedando la Sociedad 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.

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 en cuanto a riesgo de volatilidad se refiere.

- Oportunidad para aumentar la base accionarial de Quabit

El aumento de capital propuesto resulta oportuno para aumentar el denominado "*free float*" de la Sociedad, es decir, permite, con carácter general, aumentar el número de inversores cualificados interesados en participar en la base accionarial de Quabit. La participación de inversores profesionales en el capital social de la Sociedad supone una demostración de confianza en la Sociedad y en las perspectivas de negocio futuras.

Con la modalidad de colocación privada acelerada, la Sociedad podrá participar en el proceso de asignación de acciones realizado por Arcano con el objeto de eliminar intereses especulativos, velando por la creación de una base accionarial alineada con los intereses de la Sociedad.

- Ahorro de costes

Los costes de la operación de colocación privada acelerada son notablemente inferiores a los de un aumento de capital con derecho de suscripción preferente o a los de una oferta pública de suscripción dirigida al mercado en general. Dichos costes se limitan a los de colocación y se evitan los gastos de potenciales compromisos de aseguramiento, lo que reduce los gastos legales por la menor complejidad de la documentación a elaborar y se eliminan igualmente costes adicionales de publicidad y comercialización por no ser necesaria la realización de *roadshows* con potenciales inversores. Los gastos de gestión asociados al aumento de capital también son más reducidos a causa de la celeridad del proceso.

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

El precio de la emisión de las nuevas acciones bajo el procedimiento de colocación acelerada suele representar un menor descuento sobre la cotización de la acción que el que resulta de un aumento de capital con derechos de suscripción preferente. El riesgo del mercado al que está sujeto un aumento de capital con derechos de suscripción preferente, requiere de un periodo de varias semanas desde su anuncio a su cierre mientras que una colocación privada acelerada conlleva un plazo de entre 2 y 7 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 supone un descuento del 4,62% sobre el precio de cotización de cierre de la acción en el Mercado Continuo a fecha 18 de diciembre de 2017. Esta cifra se encuentra en línea con el tipo de emisión mínimo previsto en este tipo de operaciones en el contexto español e internacional.

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

El Consejo de Administración considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente cumple con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los inconvenientes que eventualmente podrían causarse a

aquellos accionistas que viesan mermadas sus expectativas a causa de la dilución política vinculada a la operación propuesta. Todo esto se justifica con los beneficios que se derivarán para la Sociedad, y que hacen patente el debido equilibrio entre éstos y los inconvenientes que podrían causarse. Por otra parte, no existiría dilución económica ya que las nuevas acciones se emitirán a valor razonable.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el Consejo de Administración de Quabit estima que el aumento de capital objeto del presente informe está justificado por razones de interés social.

## 2. 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 al "experto independiente" designado por el Registro Mercantil, toda vez que este último término es el utilizado en el artículo 505 de la LSC al regular la exclusión del derecho preferente por la Junta General tras la modificación operada del indicado precepto por la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

De formalizarse el aumento de capital, dicho informe preparado por BDO Auditores, S.L.P., como experto independiente designado por el Registro Mercantil, junto con el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados en la primera Junta General de Accionistas que se celebre tras el acuerdo de aumento. Asimismo, y al amparo de lo previsto en la recomendación 5 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, ambos informes se publicarán en la página web de la Sociedad ([www.grupoguabit.com](http://www.grupoguabit.com)).

Por otro lado, de conformidad por lo dispuesto en el artículo 504.2 de la LSC, se establece que el valor razonable se entenderá, para el caso de las 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.

Por todo 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-build*" que se lleve a cabo en el marco de la colocación privada de las nuevas acciones que se emitan en el aumento de capital objeto de 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 mercado que realice Arcano, pues a través de este proceso se mide la intensidad de la demanda en el segmento más cualificado de los inversores y, por tanto, indica 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 tal y como indica el artículo 506.4 de la LSC, con el valor razonable de las acciones de Quabit. No obstante, como cautela adicional, se ha propuesto un Tipo Mínimo de Emisión de 1,65 euros por acción, siendo de 1,15 euros la prima de emisión mínima por acción. Esta cifra resulta de aplicar un descuento del 4,62% sobre el precio de cotización del cierre de la acción de Quabit 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, 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 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. Según la información pública disponible acerca de procedimientos 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 son los que a continuación se indican:

En el caso de las colocaciones aceleradas de Hispania Activos Inmobiliarios (abril de 2015), de Banco Santander (enero de 2015) o de Oryzon Genomics (marzo de 2017), el descuento máximo resultante del tipo mínimo de emisión previsto en tales operaciones fue del 10%; en el caso de Gamesa Corporación Tecnológica (septiembre 2014) fue del 8,5%; en el caso de Euskaltel (noviembre de 2015) o de Inmobiliaria Colonial (mayo de 2017) fue del 5,0%; en el caso de Axiare Patrimonio (marzo de 2017) fue del 4,1%; y en el caso de Applus Services (septiembre de 2017) fue del 9,1%.

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. En este sentido, el valor de cotización de una acción 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. La colocación de un paquete significativo de acciones, como el que se prevé emitir con el aumento al que se refiere este informe, implica que la oferta de acciones en el mercado sea mucho mayor a la que existía con anterioridad a dicha operación, 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, 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 debe corresponderse con el "valor razonable" que resulte del informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil, por lo que dicho experto emitirá con carácter previo a la adopción del acuerdo de aumento de capital el correspondiente informe sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se pretende suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

#### **(v) Autorización de la Junta General de Accionistas al Consejo de Administración**

En virtud de todo lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad acordará el aumento de capital haciendo uso de la delegación aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 28 de junio de 2017, bajo el punto séptimo del orden del día y al amparo de lo dispuesto en los artículos 297.1 b) y 506 de la LSC, cuyo texto se indica a continuación:

**“Séptimo.- Delegación en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, de la facultad de aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización, en una o varias veces, en la cuantía que éste decida, mediante la emisión: (i) de nuevas acciones con o sin voto, ordinarias o privilegiadas, incluyendo acciones rescatables, o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley; y (ii) de valores de renta fija simples, y/o convertibles o canjeables en acciones de la Sociedad (incluyendo warrants u otros instrumentos de naturaleza análoga), todo ello con la previsión de suscripción incompleta conforme al artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, se propone delegar la facultad de modificar el artículo 5º de los Estatutos Sociales, así como, en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con dichas emisiones de acciones, todo ello con facultad de sustitución, y dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad de 14 de abril de 2016.**

**Acuerdo aprobado:**

**7.1 Facultar al Consejo de Administración: Facultar al Consejo de Administración tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de esta Junta. Se podrá aumentar el capital, en cualquier cuantía, hasta la cantidad nominal máxima igual al 50% del capital social de la Sociedad en el momento de la celebración de la presente Junta General, mediante la emisión: (i) de nuevas acciones con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital, y; (ii) de valores de renta fija simples, y/o convertibles o canjeables en acciones de la Sociedad (incluyendo warrants u otros instrumentos de naturaleza análoga).**

**Asimismo, se faculta al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital. En cualquier caso, si el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con alguno o con todos los referidos aumentos de capital, emitirá, al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo de aumento de capital, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas designado por el Registro Mercantil al que se refiere el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos informes serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.**

*La delegación incluye la facultad de realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento o de los aumentos de capital sean admitidas a negociación en las bolsas de valores en las que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos previstos en cada una de dichas bolsas. De conformidad con lo previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración está igualmente autorizado para subdelegar o sustituir a favor del Presidente del Consejo, o de cualquier otro consejero, las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.*

*Este acuerdo sustituye y deja sin efecto el acuerdo adoptado bajo el punto Séptimo del Orden del Día de la Junta General Ordinaria de 14 de abril de 2016.”*

El Consejo de Administración de la Sociedad hará 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 18.400.452 euros.

#### **(vi) 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 con exclusión del derecho de suscripción preferente:** Al amparo de la autorización conferida bajo el punto séptimo de su orden del día por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el pasado 28 de junio de 2017, se acuerda aumentar el capital social en un importe nominal de 8.787.500 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 17.575.000 acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, 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 0,50 euros más la prima de emisión que resulte del tipo de emisión que se indica en el apartado 2 de este acuerdo. El valor nominal y la prima de emisión de nuevas acciones de Quabit serán desembolsadas íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

De conformidad con lo establecido en 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 la agencia de valores designado a tales efectos.

En cualquier caso, el tipo mínimo de emisión (valor nominal y prima) será de 1,65 euros por acción. Dicha cifra se corresponde con un descuento del 4,62% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de la Sociedad 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 suprime 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 BDO Auditores, S.L.P., designado por el Registro Mercantil como experto independiente distinto del auditor de cuentas de Quabit, 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 Quabit 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 en la página web de la Sociedad ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)).

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la LSC, se hará constar que las acciones de Quabit 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 de la Junta General Ordinaria de Accionistas del pasado 28 de junio de 2017 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 los inversores cualificados entre los que se realice la colocación de las nuevas acciones, 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 Quabit actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.
- 6. Suscripción y desembolso:** El aumento de capital se dirigirá, mediante un procedimiento de colocación privada acelerada, exclusivamente a aquellas personas que tengan la condición de inversores cualificados o inversores profesionales, esto es: (i) en España, según lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005 de 4 de noviembre (el

“Real Decreto 1310/2005”) y el artículo 205 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”); (ii) en los restantes Estados miembros de la Unión Europea según lo previsto en el artículo 2.1.e) de la Directiva 2003/71/CE de 4 de noviembre de 2003 y el Anexo II apartado I de la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo de 2014, según hayan sido y tal y como se hayan transpuesto o vayan a transponer en los respectivos ordenamientos internos; y (iii) en los restantes ordenamientos, a quienes tengan la condición de inversores cualificados o inversores profesionales o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción y teniendo en cuenta las restantes exigencias para que conforme a dichas normas, el aumento de capital no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes.

Este procedimiento de colocación privada acelerada será coordinado por la agencia de valores que ha suscrito el correspondiente contrato de colocación con Quabit. 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 directamente por los inversores profesionales entre los que se realice la colocación de las nuevas acciones.

- 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 de Administración 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 apartado 9 siguiente, por parte del Consejo de Administración en su Consejero Delegado, Don Félix Abánades López, la facultad de declarar cerrado y ejecutado el acuerdo de aumento de capital en la cifra y por el importe (nominal más prima de emisión) que finalmente resulte de la colocación acelerada hecha por la agencia de valores.

- 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 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 Quabit a las normas que existan o puedan dictarse en materia de las Bolsas de Valores y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.
- 9. Delegación para la ejecución y formalización de los acuerdos anteriores:** Sin perjuicio de cualquier otro apoderamiento ya existente, se faculta plenamente a Don Félix Abánades López, 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:

- (i) 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.
- (ii) En cualquier momento anterior al desembolso por los inversores finales del precio de emisión de las nuevas acciones (incluyendo valor nominal y prima de emisión), dejar sin efecto el aumento 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.
- (iii) 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.
- (iv) 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.
- (v) Suscribir la documentación contractual relativa al procedimiento de colocación acelerada (*Accelerated Book-build*) incluyendo, sin limitación, el Contrato de Colocación, así como cualquier otro documento que considere oportuno en relación con dicho procedimiento.
- (vi) Seleccionar a la agencia de valores y asesores financieros de su elección a los efectos de llevar a cabo el procedimiento de colocación acelerada (*Accelerated Book-build*).
- (vii) Designar al banco agente que participará en el aumento de capital objeto de este acuerdo y suscribir con dicha entidad los documentos y contratos que sean necesarios a tal efecto.
- (viii) Aceptar, rechazar, o modificar total o parcialmente la propuesta de adjudicación formulada por la agencia de valores una vez finalizado el procedimiento de colocación acelerada (*Accelerated Book-build*) 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.
- (ix) Realizar las actuaciones que sean necesarias o convenientes en cualquier jurisdicción donde se solicite la admisión a cotización de las acciones de Quabit.
- (x) 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 aumento 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 Quabit 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 Quabit 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.

Madrid, 19 de diciembre de 2017.

\_\_\_\_\_  
D. Félix Abánades López

\_\_\_\_\_  
D. Jorge Calvet Spinatsch

\_\_\_\_\_  
D. Alberto Pérez Lejona

\_\_\_\_\_  
D<sup>a</sup> Claudia Pickholz

## 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

19/12/2017



**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 19 de septiembre de 2017 y el día 18 de diciembre de 2017, ambos inclusive, el cambio medio simple de los cambios medios ponderados diarios de la contratación bursátil de las acciones de QUABIT INMOBILIARIA, S.A., fue de 1,6275 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 QUABIT INMOBILIAEIA, S.A., ascendiendo su contratación a un total de 14.325.123 acciones y 23.507.046 euros de importe efectivo, resultado de agregar los importes diarios de contratación.

El día 18 de diciembre de 2017 el cambio de cierre de las mencionadas acciones fue de 1,730 euros con un total contratado de 1.160.368 acciones y 2.005.636 euros de importe efectivo.

Lo que, a petición de BDO Auditores, S.L.P., y para que surta los efectos oportunos, hace constar con el visto bueno del Sr. PRESIDENTE, en Madrid, a diecinueve de diciembre de dos mil diecisiete.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO



[www.bdo.es](http://www.bdo.es)  
[www.bdointernational.com](http://www.bdointernational.com)

