



**INFORME DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE “VBARE
IBERIAN PROPERTIES SOCIMI,
S.A.” EN RELACIÓN CON LA
PROPUESTA DE AUTORIZACIÓN
AL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN PARA QUE
PUEDA AUMENTAR EL CAPITAL
HASTA EL 50% DEL CAPITAL
SOCIAL**

**REPORT OF THE BOARD OF
DIRECTORS OF “VBARE IBERIAN
PROPERTIES SOCIMI, S.A.” IN
RELATION TO THE PROPOSED
AUTHORISATION FOR THE BOARD
OF DIRECTORS TO BE ABLE TO
INCREASE THE SHARE CAPITAL
BY UP TO 50% OF CURRENT
SHARE CAPITAL**

1. OBJETO DEL INFORME

1. OBJECT OF THE REPORT

El Consejo de Administración de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas el día 18 de junio de 2019, en primera convocatoria, y someter a su consideración la autorización al Consejo de Administración para que, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda, dentro del plazo máximo de cinco años, aumentar el capital social hasta el 50% del capital social actual, en una o varias veces, en la cuantía que considere adecuada, a un tipo de emisión unitario mínimo de 13,40 euros.

The Board of Directors of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (the “**Company**”) has resolved to call an Extraordinary General Shareholders’ Meeting to be held on 18 June 2019, on first call, and to submit for the consideration of the shareholders the authorisation of the Board of Directors so that, in conformity with the provisions of article 297.1.b) of the Companies Law (*Ley de Sociedades de Capital*), it can within a maximum term of five years increase the share capital by up to 50% of the current share capital, on one or more occasions and in the amount that it considers appropriate, at a minimum issue price of 13.40 euros per share.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en el artículo 286 y 297.1.b) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”).

This report is issued in conformity with the provisions of articles 286 and 297.1.b) of the restated text of the Spanish Companies Law approved by Royal Legislative Decree 1/2010, of 2 July (hereinafter, the “**Companies Law**”).

A fin de facilitar a los accionistas la comprensión de la propuesta de acuerdo indicada, el presente informe contiene en primer lugar una justificación de la misma y en segundo lugar una transcripción literal de la propuesta de acuerdo.

In order to facilitate the shareholders’ understanding of the aforementioned proposed resolution, this report includes firstly a rationale therefor, and secondly a literal transcription of the proposed resolution.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

2. RATIONALE FOR THE PROPOSAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de Accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, puede delegar en el órgano de administración la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la Junta General. Dichos aumentos de capital no podrán ser superiores al 50% del capital de la Sociedad en la fecha de efectividad de la delegación y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias en el plazo máximo de cinco años.

In conformity with the provisions of article 297.1.b) of the Companies Law, with the requirements established for the amendment of the By-Laws, the shareholders acting at the General Shareholders’ Meeting may delegate to the management decision-making body the power to resolve, on one or more occasions, to increase share capital up to a certain figure, at the time and in the amount that it decides and without prior consultation of the shareholders at the General Shareholders’ Meeting. Said share capital increases may not exceed 50% of the Company’s share capital as at the effective date of the delegation and must be effected by means of monetary contributions within a maximum term of five years.

Se considera de gran interés para la Sociedad la oportunidad de disponer de las autorizaciones y facultades delegadas que permita la legislación societaria vigente, con capacidad para fijar todos los términos y condiciones de los aumentos de capital, así como determinar los inversores y mercados a los que se dirigen dichos aumentos, a fin de estar en todo momento en condiciones de captar los fondos que resulten necesarios para la mejor gestión de los intereses sociales.

The opportunity to have the authorisations and delegated powers permitted under applicable company law, with the ability to set all the terms and conditions of share capital increases, as well as to determine the investors and markets at which said increases are to be targeted, is considered to be of great interest for the Company for purposes of being able at all times to raise the funds necessary for the proper management of corporate interests.

La finalidad de la delegación es dotar al órgano de administración de la Sociedad del margen de maniobra y de la capacidad de respuesta que demanda el entorno competitivo en que se desenvuelve, en el que con frecuencia el éxito de una operación determinada o de una iniciativa estratégica depende de la posibilidad de llevarla a cabo con agilidad y prontitud, y sin los retrasos y costes que inevitablemente entraña una nueva convocatoria y celebración de una junta general.

The purpose of the delegation is to grant the Company's management decision-making body the room for manoeuvre and response capacity that are required in the competitive environment in which it is operating, in which the success of a particular transaction or strategic initiative frequently depends on the ability to carry it out flexibly and promptly, without the delays and costs that inevitably result from a new call to and holding of a general shareholders' meeting.

Por ello, la delegación prevista en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital dota al órgano de administración de las facultades necesarias para efectuar uno o varios aumentos de capital, atendiendo a los intereses de la

For this reason, the delegation provided for in article 297.1.b) of the Companies Law grants the management decision-making body the necessary powers to effect one or more share capital increases, taking into account the interests of the

Sociedad y respondiendo con mayor agilidad a las necesidades financieras que puedan presentarse en el futuro.

Company and responding more flexibly to the financial needs that may arise in the future.

A tal efecto, se presenta a la Junta General de Accionistas la propuesta consistente en la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de acordar el aumento del capital de la Sociedad en una cantidad no superior al 50% del capital social actual.

For such purpose, a proposal consisting of delegating the power to the Board of Directors to resolve to increase the Company's share capital by an amount not exceeding 50% of the current share capital is to be presented to the shareholders at the General Shareholders' Meeting.

Se propone que las acciones que se emitan al amparo de esta delegación sean emitidas a un tipo de emisión unitario mínimo de 13,40 euros.

It is proposed that the shares to be issued under this delegation are issued at a minimum issue price of 13.40 euros per share.

Por otra parte, se propone que la delegación se conceda por el plazo legal máximo de cinco años, si bien se propone dejarla sin efecto en caso de que se produzca alguna de las condiciones que motivarían la liquidación de la cartera de la Sociedad según el acuerdo propuesto a la Junta General de Accionistas como punto segundo del orden del día: (i) que el *net equity* de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 sea inferior a 100.000.000 euros; y (ii) que la media del volumen de negociación diario de las acciones de la Sociedad durante el ejercicio 2021 sea inferior a 75.000 euros.

The delegation is also proposed to be granted for the maximum legal term of five years, although it is proposed that it should become void upon materialisation of any of the conditions that would give rise to the liquidation of the Company's asset portfolio according to the resolution proposed to the shareholders at the General Shareholders' Meeting as item two on the agenda: (i) the net asset value of the Company as at 31 December 2021 being lower than 100,000,000 euros; and (ii) the average daily trading volume of the shares of the Company during financial year 2021 being lower than 75,000 euros.

Por último, las facultades que se

Finally, the powers will be delegated

atribuirán al Consejo de Administración, en caso de ser adoptado el acuerdo que se propone, lo serán con expresa facultad de sustitución, de manera que se refuerza la finalidad de dotar al órgano de administración de la capacidad de dar una respuesta rápida y suficiente ante las operaciones que se le planteen.

to the Board of Directors with express power of delegation thereby if the proposed resolution is adopted, in order to reinforce the objective of providing the management decision-making body with the ability to rapidly and adequately respond to the opportunities that it may encounter.

3. TEXTO ÍNTEGRO DE LAS PROPUESTAS DE ACUERDO

3. FULL TEXT OF THE PROPOSED RESOLUTIONS

El texto íntegro de la propuesta de delegación de las facultades de aumentar el capital y excluir los derechos de suscripción preferente que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas como punto tercero del orden del día es el siguiente:

The full text of the proposed delegation to increase the share capital and to exclude pre-emptive subscription rights, to be submitted for the approval of the shareholders at the General Shareholders' Meeting as item three on the agenda is as follows:

“(…).

“(…).

Cuarto.- Autorización al consejo de administración para que, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la ley de sociedades de capital, pueda, dentro del plazo máximo de cinco años, aumentar el capital social hasta el 50% del capital social actual, en una o varias veces, en la cuantía que considere adecuada, a un tipo de emisión unitario mínimo de 13,40 euros.

Fourth.- Authorisation for the board of directors, in accordance with the provisions of article 297.1.b) of the companies law (ley de sociedades de capital), to be able to increase the share capital by up to 50% of current share capital within a maximum term of five years, on one or more occasions, in the amount it deems appropriate, at a minimum issue price of 13.40 euros per share

4.1. CAPITAL AUTORIZADO E IMPORTE **4.1. AUTHORISED SHARE CAPITAL AND AMOUNT**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda facultar al Consejo de Administración de la Sociedad con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, para, sin previa consulta a la Junta General, aumentar el capital social hasta el 50% del capital social actual, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de aprobación de este acuerdo, en una o varias veces y en la cuantía y condiciones que en cada caso libremente decida.

In conformity with the provisions of article 297.1.b) of the Companies Law, it is resolved to empower the Company's Board of Directors, with express powers of delegation to any of its members, to increase the share capital by up to 50% of the current share capital without prior consultation of the shareholders at the General Shareholders' Meeting, within a maximum term of five years as from the date of approval of this resolution, on one or more occasions and in the amount and on the conditions that it may determine at its own discretion in each case.

4.2. ALCANCE DE LA DELEGACIÓN **4.2. SCOPE OF THE DELEGATION**

El Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, podrá fijar todos los términos y condiciones de los aumentos de capital y las características de las acciones; determinar los inversores y mercados a los que se destinen los aumentos de capital y el procedimiento de colocación que haya de seguirse; ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el periodo de suscripción preferente; establecer, en caso de suscripción incompleta, que el aumento de capital quede sin efecto o bien que el capital quede aumentado solo en la cuantía de las suscripciones efectuadas; y dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

The Board of Directors, with express powers of delegation to any of its members, may: set all the terms and conditions of the share capital increases and the characteristics of the shares; determine the investors and markets to which the share capital increases are to be allocated and the placement procedure to be followed; freely offer the new unsubscribed shares during the pre-emptive subscription period; in the event of incomplete subscription, establish that the share capital increase is void or that share capital is to be increased only by the sum of the effective subscriptions; and re-draft article 5 of the By-Laws.

El Consejo de Administración podrá designar a la persona o personas, sean o no consejeros, que hayan de ejecutar cualquiera de los acuerdos

The Board of Directors may designate the person or persons, whether directors or otherwise, who are to execute any of the resolutions

que adopte en uso de la presente autorización y, en especial, el del cierre de cada aumento de capital.

adopted in the exercise of this authorisation, and particularly that of closing each share capital increase.

4.3. DERECHOS DE LAS NUEVAS ACCIONES, TIPO DE EMISIÓN Y CONTRAVALOR DEL AUMENTO

4.3. RIGHTS OF THE NEW SHARES, ISSUE PRICE AND CONSIDERATION FOR THE INCREASE

Las nuevas acciones emitidas con motivo del aumento o aumentos de capital que se acuerden al amparo de la presente delegación serán acciones ordinarias y atribuirán los mismos derechos que las ya existentes (salvo por los dividendos ya declarados y pendientes de pago en el momento de su emisión).

The new shares issued as a result of the share capital increase or increases approved pursuant to this delegation shall be ordinary shares and shall create the same rights as those already in existence (except for the dividends already declared and pending payment at the time of issuance thereof).

Las nuevas acciones serán emitidas a valor nominal o con la prima de emisión que, en su caso, se determine, si bien el tipo de emisión unitario no podrá ser inferior a 13,40 euros. El contravalor de las nuevas acciones a emitir consistirá necesariamente en aportaciones dinerarias.

The new shares shall be issued at a nominal value or with such share premium as may be determined, although the issue price shall not be lower than 13.40 euros per share. The consideration for the new shares to be issued must consist of monetary contributions.

4.4. SOLICITUD DE INCORPORACIÓN O ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

4.5. REQUEST FOR LISTING OR ADMISSION TO TRADING

Se faculta al Consejo de Administración de la Sociedad para solicitar la incorporación o admisión a negociación de las acciones que puedan emitirse en los mercados secundarios en los que estén admitidas las restantes acciones ordinarias de la Sociedad, y, en su caso, y su exclusión o, en caso de modificación del valor nominal de las ya emitidas, su exclusión y nueva admisión, cumpliendo las normas que sean de aplicación en relación con la contratación, permanencia y

The Company's Board of Directors is empowered to request the listing or admission to trading of the shares that may be issued on the secondary markets to which the other ordinary shares of the Company are admitted and, if applicable, the delisting thereof or, in the event of modification to the nominal value of shares already issued, the delisting and relisting thereof in accordance with the applicable rules in relation to trading, permanence and delisting.

exclusión de la negociación.

**4.6. PLAZO DE LA DELEGACIÓN Y
CONDICIÓN RESOLUTORIA**

La presente delegación se concede por un plazo de cinco años desde la fecha de este acuerdo. No obstante, la delegación quedará sin efecto (i) en la fecha de publicación de las cuentas anuales de 2021 si el net equity de la Sociedad, conforme a las cuentas anuales consolidadas preparadas según las normas IFRS, es inferior a 100.000.000 euros o (ii) el 1 de enero de 2022 si la media del volumen de negociación diario de las acciones de la Sociedad durante el ejercicio 2021 es inferior a 75.000 euros.

Corresponderá al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, verificar el cumplimiento de las referidas condiciones.

(...).”

Madrid, en 17 de mayo de 2019

**4.6. TERM OF DELEGATION AND
CONDITION SUBSEQUENT**

This delegation is granted for a five-year term as from the date of this resolution. However, the delegation shall become void (i) on the date of publication of the annual accounts for financial year 2021 if the net equity of the Company, according to IFRS consolidated annual accounts, as at 31 December 2021 is lower than 100,000,000 euros or (ii) or on 1 January 2022 if the average daily trading volume of the shares of the Company during financial year 2021 is lower than 75,000 euros.

It shall be for the Board of Directors, with express powers of delegation to any of its members, to verify fulfilment of the above conditions.

(...).”

Madrid, at May 17th of 2019