

Informe de experto independiente  
sobre el proyecto común de fusión  
por absorción de Axiare  
Patrimonio SOCIMI, S.A. por  
Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.

19 de abril de 2018

**INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE EL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. POR INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.**

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVOS Y ALCANCE DE NUESTRO TRABAJO
3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN
4. INFORME DE LOS ADMINISTRADORES (Art. 35 LME)
5. PROCEDIMIENTOS DE NUESTRO TRABAJO
6. ASPECTOS RELEVANTES DE NUESTRO TRABAJO
7. CONCLUSIONES

**ANEXO:**

**PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN DE LAS SOCIEDADES “INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.” (Sociedad Absorbente) Y “AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.” (Sociedad Absorbida)**

A los Consejos de Administración de Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

Muy Sres. Nuestros:

## 1. INTRODUCCIÓN

A los fines previstos en los artículos 34 y 35 de la Ley 3/2009, de 3 de abril sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante, “LME”), y los artículos 340 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil y de acuerdo con nuestra designación como experto independiente por parte de Don Miguel Seoane de la Parra, Registrador Mercantil número XIV de Madrid y su provincia, correspondiente al expediente número 180/18, para la emisión de un único informe de experto independiente respecto del Proyecto Común de Fusión por Absorción (en adelante, “Proyecto de Fusión”) de las sociedades Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. (en adelante, “Colonial” o “Sociedad Absorbente”, y conjuntamente con las sociedades de su grupo, el “Grupo Colonial”) y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (en adelante, “Axiare” o “Sociedad Absorbida”) (en adelante y de forma conjunta con la anterior, “las Sociedades”), aprobado por los Consejos de Administración de las mismas, con fecha 10 de abril de 2018.

De conformidad con el artículo 34.1 párrafo segundo de la Ley de Modificaciones Estructurales, este informe es el informe de experto independiente único sobre el Proyecto de Fusión.

## 2. OBJETIVOS Y ALCANCE DE NUESTRO TRABAJO

De acuerdo con el requerimiento del Registro Mercantil de Madrid y su provincia y la legislación aplicable, el alcance de nuestro trabajo ha consistido en la revisión del Proyecto de Fusión, que se adjunta como Anexo a este informe, y de toda la documentación que se ha puesto a nuestra disposición en relación con el mismo, para poder concluir sobre los siguientes aspectos:

- Si está o no justificado el tipo de canje de las acciones pertenecientes a los accionistas en Axiare, distintos de Colonial, por acciones de la Sociedad Absorbente; cuáles han sido los métodos seguidos para establecerlo; si tales métodos son adecuados, mencionando los valores a los que conducen y las dificultades especiales de valoración, si existieren; y
- Si el patrimonio aportado por la Sociedad Absorbida es igual, al menos, al importe del aumento del capital de la Sociedad Absorbente.
- Asimismo, dado que Colonial ha contraído deuda en los tres años inmediatamente anteriores para adquirir el control de Axiare, debemos concluir sobre lo establecido en el apartado 3 del artículo 35 de la LME, en relación con la razonabilidad de determinadas indicaciones contenidas en el Proyecto de Fusión y en el Informe de los Administradores de Colonial, y concluir sobre la existencia de asistencia financiera, en su caso.

Debemos mencionar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y, por lo tanto, no supone ninguna recomendación a los Consejos de Administración de las Sociedades, a las Juntas Generales de Accionistas de las mismas, o a terceros sobre la posición que deberían tomar en relación con la operación de fusión prevista u otras transacciones de las Sociedades, ni sobre los efectos de las mismas para éstas. Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio de las Sociedades ni de las razones de las mismas.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE FUSIÓN

#### 3.1. Identificación de las sociedades intervinientes

Los datos identificativos de las Sociedades son los siguientes:

- Sociedad Absorbente:
  - Denominación: Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.
  - Domicilio: Paseo de la Castellana, número 52, 28046, Madrid
  - Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36660, Folio 87, Hoja número M-30822.
  - CIF: A-28027399
- Sociedad Absorbida:
  - Denominación: Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.
  - Domicilio: Calle José Ortega y Gasset, número 29, 28006, Madrid
  - Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32158, Folio 171, Hoja número M-578698.
  - CIF: A-86971249

#### 3.2. Contexto y justificación de la fusión

Colonial, es una sociedad anónima de nacionalidad española cuya actividad es el arrendamiento y enajenación de bienes muebles e inmuebles, que desarrolla en España (principalmente en Barcelona y Madrid) y en Francia (París), a través del grupo del que es sociedad cabecera Société Foncière Lyonnaise, S.A. Todas las acciones de Colonial se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Por otra parte, Axiare es una sociedad anónima de nacionalidad española cuyo objeto social consiste fundamentalmente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Las acciones de Axiare est n admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Con fecha 28 de diciembre de 2017, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) autorizó la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones formulada por Colonial sobre la totalidad de las acciones de Axiare (en adelante, la “Oferta”). Tras el correspondiente periodo de aceptación, que finalizó el 29 de enero de 2018, la Oferta obtuvo un resultado positivo al haber sido aceptada por accionistas de Axiare titulares de 45.912.569 acciones, lo que determinó que, tras su liquidación, la participación de Colonial en Axiare alcanzara el 86,86%. Tal y como se establecía en el folleto explicativo de la Oferta, Colonial preveía la posibilidad de iniciar, en función del resultado de la Oferta, un proceso de fusión por absorción entre Colonial y Axiare, en el que Colonial sería la sociedad resultante (en adelante, la “Fusión”).

Con fecha 10 de abril de 2018, los Consejos de Administración de Colonial y Axiare aprobaron el Proyecto de Fusión relativo a la absorción de Axiare por Colonial, que será sometido, para su aprobación, a las Juntas Generales de Accionistas de ambas entidades.

La operación de fusión proyectada se realizará mediante la absorción de Axiare por parte de Colonial, con extinción de la primera, vía disolución sin liquidación, y la transmisión en bloque de todo su patrimonio a Colonial, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de Axiare, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la LME.

Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de Axiare, distintos de Colonial, recibirán como contraprestación por sus acciones de Axiare, acciones de Colonial, según la relación de canje determinada en el Proyecto de Fusión.

Según figura en el Proyecto de Fusión, desde la perspectiva de Colonial, la operación de fusión tiene como objetivo la reorganización interna del Grupo Colonial para, entre otros, (i) consolidar el posicionamiento de Colonial en el sector de oficinas *prime*; (ii) optimizar la estructura organizativa y funcional del Grupo Colonial; y (iii) mejorar su estructura financiera, y en resumen, dar respuesta a los retos del actual sector inmobiliario mediante un fortalecimiento de la posición competitiva, así como alcanzar una mayor dimensión y eficiencia del negocio español del Grupo Colonial y una mejora en la rentabilidad de sus inversiones.

Desde la perspectiva de Axiare, su fusión con Colonial generará significativas sinergias de integración, y permitirá reducir costes operativos y funcionales, así como desarrollar una gestión y estrategia común para los diferentes activos de ambas sociedades. Asimismo, la Fusión proyectada le permitirá integrarse en Colonial, una sociedad inmobiliaria de referencia en el mercado de oficinas *prime* en Europa y cuyas acciones cuentan con mayor liquidez que las acciones de Axiare, además de formar parte del Ibex 35.

### 3.3. Balances de Fusión

De acuerdo con el Proyecto de Fusión, se consideran como balances de fusión a los efectos previstos en el artículo 36 de la LME, los balances individuales auditados de cada una de las Sociedades correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017 (en adelante, “Balances de Fusión”).

### 3.4. Fecha de efectos contables

Se ha establecido el día 2 de febrero de 2018 como fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente.

### 3.5. Método de valoración y tipo de canje

El tipo de canje de las acciones de Axiare por acciones de Colonial se ha determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de ambas entidades. En aplicación de este criterio, el tipo de canje resultante es de 1,8554 acciones de Colonial de 2,50 euros de valor nominal por cada acción de Axiare de 10 euros de valor nominal, sin que esté prevista ninguna compensación complementaria en dinero.

A fin de determinar el valor real de los patrimonios sociales de Colonial y Axiare y fijar el tipo de canje, el método de valoración aplicado por los Consejos de Administración ha sido el método denominado "EPRA NAV". El EPRA NAV es un método comúnmente aceptado por la comunidad financiera internacional para valorar sociedades inmobiliarias, que consiste en calcular el valor neto de los activos en base a los fondos propios de la sociedad y ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la EPRA ("European Public Real Estate Association").

En base a lo anterior, se ha tomado en consideración los EPRA NAV publicados y calculados a 31 de diciembre de 2017, ajustado por los eventos relevantes producidos con posterioridad a dicha fecha. En concreto, en relación al EPRA NAV de Colonial, se ha tenido en cuenta: (i) el impacto del resultado de la oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare; (ii) la reversión de provisiones relativas a la liquidación del plan de incentivos e indemnizaciones sobre la plantilla de Axiare que Colonial ajustó en su NAV publicado a 31 diciembre del 2017; y (iii) el dividendo complementario incluido en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 que figura en las cuentas anuales formuladas por el anterior Consejo de Administración de Axiare, atribuible a la participación de Colonial en Axiare, y que se pagará antes de la fecha de inscripción de la fusión; y v) el dividendo propuesto en la formulación de cuentas de Colonial, que se prevé que se pague antes de la inscripción de la Fusión.

En relación con el EPRA NAV de Axiare, se ha tenido en cuenta: (i) la liquidación del plan de incentivos a largo plazo, según el hecho relevante publicado en la CNMV el día 24 de enero de 2018 (núm. registro 260962); (ii) las indemnizaciones devengadas a favor del equipo directivo que fueron acordadas por el anterior Consejo de Administración de Axiare; y (iii) el dividendo complementario incluido en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 que figura en las cuentas anuales formuladas por el anterior Consejo de Administración, que se pagará antes de la fecha de inscripción de la fusión; y iv) el ingreso por la venta de la autocartera de Axiare en el marco de la Oferta.

### 3.6. Ampliación de capital

Colonial efectuará el canje de las acciones de Axiare de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado anterior, mediante la entrega de acciones ordinarias de nueva emisión. En este sentido, Colonial aumentará su capital social por el importe necesario para atender dicho canje. La suscripción de las nuevas acciones de Colonial estará reservada a los accionistas de Axiare y, en consecuencia, no existirá derecho de suscripción preferente para los accionistas de Colonial, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Se hace constar que, a fecha del presente Proyecto de Fusión, Colonial es titular de 68.674.633 acciones de Axiare, representativas del 86,86% de su capital social. Asimismo, se hace constar que, a la fecha del presente Proyecto de Fusión, Axiare no cuenta con acciones propias en autocartera. En este sentido, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 26 de la LME, no se canjearían las acciones de Axiare de las que Colonial sea titular.

Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable estará atribuido a Iberclear y sus entidades participantes. Colonial solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona,

y en cualesquiera otros mercados en los que las acciones de Colonial coticen en el momento de la ejecución del correspondiente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

De acuerdo con el Informe de los Administradores, teniendo en cuenta el tipo de canje establecido y como consecuencia de la absorción del patrimonio de Axiare, por la parte que no es de Colonial, Colonial aumentará su capital social en la cuantía 48.184.055 euros, mediante la emisión de 19.273.622 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una, siendo todas ellas de la misma clase de las ya existentes. Las acciones nuevas de Colonial se emitirán con una prima de emisión o de fusión equivalente a la diferencia entre (i) el valor real del patrimonio de Axiare recibido por Colonial y (ii) el valor nominal de las nuevas acciones emitidas por Colonial en la ejecución del aumento. Asimismo, determina que el valor asignado al patrimonio a recibir de Axiare es de 157,9 millones de euros.

### 3.7. Recursos y plazos previstos para la satisfacción de la deuda contraída para la adquisición de la Sociedad Absorbida

Con carácter previo al presente Proyecto de Fusión, Colonial ha contraído deudas para adquirir el control de Axiare. El precio de la Oferta de Adquisición fue atendida con fondos procedentes de (i) el aumento de capital por importe efectivo de 338 millones de euros; (ii) la venta de autocartera por importe de 78 millones de euros; y (iii) la emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 800 millones de euros, de los que 620 millones de euros se destinaron a la contraprestación de la Oferta.

En relación con la emisión de obligaciones, que se encuentran admitidas a negociación en la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange), al amparo del programa “Euro Medium Term Note Programme” que fue aprobado por el Banco Central de Irlanda (Central Bank of Ireland), ésta se divide en 2 series: (i) una serie de obligaciones simples por un importe nominal total de 500 millones de euros con vencimiento en noviembre de 2025, un cupón anual del 1,625% y un precio de emisión del 99,577% de su valor nominal; y (ii) una serie de obligaciones simples por un importe nominal total de 300 millones de euros con vencimiento en noviembre de 2029, un cupón anual del 2,5% y un precio de emisión del 99,969% de su valor nominal.

De conformidad con lo previsto en el artículo 35.1ª de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, en el Proyecto de Fusión se hace constar que Colonial satisfará la deuda descrita, así como los intereses que la misma devengue, con los flujos de caja que genere en el normal desarrollo de sus actividades. Los plazos para la satisfacción de la deuda y los intereses devengados por la misma serán los previstos en el párrafo anterior.

### 3.8 Hechos posteriores a la suscripción del Proyecto de Fusión

A los efectos del artículo 39.3 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, los Administradores hacen constar que, tras la fecha de redacción del Proyecto de Fusión, Colonial ha llevado a cabo, al amparo de su programa denominado “Euro Medium Term Note”, una emisión de obligaciones simples no convertibles por un importe nominal total de 650 millones de euros, con vencimiento en abril de 2026, un cupón anual del 2% y un precio de emisión del 99,481% de su valor nominal. La Sociedad tiene previsto destinar el importe neto de la emisión a la satisfacción de necesidades corporativas generales de Colonial incluyendo, en su caso, la refinanciación y/o amortización anticipada de cualquier pasivo financiero del Grupo Colonial.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración de Colonial considera que la referida emisión de obligaciones no afecta al tipo de canje dado que no tiene incidencia sobre la valoración de los activos de Colonial ni requiere realizar ajuste alguno con motivo de dicha emisión.

#### 4. INFORME DE LOS ADMINISTRADORES (Art. 35 LME)

Según el artículo 35 de la LME, el informe de los administradores sobre el proyecto de fusión deberá indicar las razones que hubieran justificado la adquisición del control y la operación de fusión, así como contener un plan económico y financiero, con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir.

A este respecto, el Informe de los Administradores, contiene dichos apartados. Un resumen de los mismos es como sigue:

##### 4.1. Razones que justificaron la adquisición del control de Axiare

El 12 de noviembre de 2017, el Consejo de Administración de Colonial acordó la formulación de la Oferta sobre la totalidad de las acciones de Axiare, que fue autorizada por la CNMV el 28 de diciembre de 2017. En este sentido, se explica que el folleto explicativo de la Oferta justificaba la misma porque Colonial consolidaría su posicionamiento como plataforma europea del mercado de oficinas prime de París, Madrid y Barcelona, la cartera de Axiare ofrecía una complementariedad clara con la estrategia de Colonial, se generarían una serie de sinergias con ahorro en costes operativos y en ingresos, y por otra parte, permitiría una posible optimización de la estructura de financiación de Axiare como consecuencia de su integración en Colonial.

##### 4.2. Justificación de la fusión

La Fusión proyectada tiene como objetivo la reorganización interna del Grupo Colonial para, entre otros, (i) consolidar el posicionamiento de Colonial en el sector de oficinas prime; (ii) simplificar y optimizar la estructura organizativa y funcional del Grupo Colonial; y (iii) mejorar su estructura financiera. En resumen, el objetivo de la Fusión proyectada para Colonial es dar respuesta a los retos del actual sector inmobiliario mediante un fortalecimiento de la posición competitiva, así como alcanzar una mayor dimensión y eficiencia del negocio español del Grupo Colonial y una mejora en la rentabilidad de sus proyectos e inversiones. En este sentido, tanto Colonial como Axiare desarrollan negocios altamente especializados en el mismo sector (oficinas prime), por lo que su integración en una única sociedad está previsto que genere sinergias significativas, además de una reducción de costes operativos y funcionales. Igualmente, la deuda de Axiare podrá beneficiarse de una mejora de su calidad crediticia por pasar a formar parte de un grupo con una calificación crediticia (rating) de "Investment Grade". Consecuentemente, la Fusión permitirá a Colonial consolidar el liderazgo de oficinas prime en España, tener mayor dimensión y liquidez en los mercados de capitales, así como aflorar sinergias operativas y financieras.

##### 4.3. Plan económico y financiero

El Informe de los Administradores incluye un apartado con la descripción de la financiación para la toma de control de Axiare, así como un apartado con los recursos y plazos previstos para la satisfacción de la deuda.



En relación con la descripción de la financiación para la toma de control de Axiare, se explica que, en Noviembre de 2017, Colonial emitió obligaciones simples por un importe nominal total de 800 millones de euros que se encuentran admitidas a negociación en la Bolsa de Irlanda y que fue aprobado por el Banco Central de Irlanda (Central Bank of Ireland). La finalidad de la referida emisión fue la de satisfacer necesidades corporativas generales de Colonial, incluyendo la financiación de nuevas inversiones, tales como la adquisición de acciones de Axiare, así como, en su caso, la amortización de deuda existente de Colonial. Según el Proyecto de Fusión, de la referida emisión de obligaciones, 620 millones se destinaron a la contraprestación de la Oferta. También se incluyen los términos descritos en el apartado 3.7 anterior.

En relación con los recursos y plazos previstos para la satisfacción de la deuda, los Administradores consideran que Colonial que cuenta con recursos suficientes para atender sus obligaciones en relación con la deuda descrita en el apartado anterior. Las obligaciones se resumen en (i) el pago de intereses durante la vigencia de las obligaciones que ascienden a un total de aproximadamente 100 millones de euros; y (ii) el pago del principal de las obligaciones, esto es, 500 millones de euros en noviembre de 2025 y 120 millones de euros en noviembre de 2029.

En este sentido, se destaca que el Grupo Colonial obtuvo en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 unos ingresos por rentas de 283 euros (343 millones de euros en el consolidado proforma con Axiare), generando un EBITDA de 217 euros (241 millones de euros en el consolidado proforma con Axiare).

Asimismo, se explica que Colonial determinará en cada momento la combinación de recursos propios y ajenos que pueda resultar más adecuada con el fin de mantener la calidad crediticia de "Investment Grade", así como los niveles de liquidez necesarios para atender los vencimientos de su deuda y sus necesidades financieras. En este sentido y en función de las condiciones de mercado, siempre con el objetivo de mantener y reforzar la calidad crediticia de Colonial, los recursos que Colonial podría utilizar para hacer frente a dichas obligaciones podrían ser, entre otros, (i) la obtención de nueva financiación bancaria; (ii) la disposición de líneas de crédito; (iii) el aumento de su capital social; (iv) la emisión de cualquier clase de obligaciones; o (v) el flujo de sus actividades ordinarias incluyendo entre ellas la posible desinversión de cualquiera de sus activos.

Asimismo, se destaca que, según la información financiera a 31 de diciembre de 2017, el nivel de endeudamiento neto de Colonial es de aproximadamente el 25% del valor de sus activos, que el ratio de cobertura del servicio a la deuda (intereses y principal) es superior a 2,7 veces, el porcentaje de deuda a tipo fijo o cubierto es del 90% y la vida media de la deuda de 5,5 años. Asimismo, se pone de manifiesto que el 14 de noviembre de 2017, tras el anuncio de la Oferta de Colonial sobre la totalidad de las acciones de Axiare, una de las principales agencias de calificación internacional indicaba que Colonial tenía (i) una alta calidad de su portfolio de oficinas y una base diversificada de inquilinos; (ii) un apalancamiento moderado en términos de deuda bruta y activos totales; y (iii) una buena liquidez y un nivel alto de activos libres de cargas.

## 5. PROCEDIMIENTOS DE NUESTRO TRABAJO

Nuestro trabajo se ha llevado a cabo mediante la realización de los procedimientos que se describen a continuación:

- Obtención de la siguiente información:
  - Documentos de nombramiento de experto independiente por el Registro Mercantil de Madrid y su provincia.
  - Proyecto de Fusión, formulado y aprobado por los Consejos de Administración de las Sociedades, con fecha 10 de abril de 2018.
  - Certificados de los acuerdos de los Consejos de Administración de las Sociedades en relación con la aprobación del Proyecto de Fusión.
  - Informes del Consejo de Administración de Axiare y de Colonial en relación con el Proyecto de Fusión, de fechas 16 y 19 de abril de 2018, respectivamente.
  - Cuentas anuales individuales y consolidadas, auditadas, de las Sociedades correspondientes a los últimos dos ejercicios completos.
  - Tasaciones de los inmuebles de Grupo Colonial realizadas por Jones Lang LaSalle y CBRE para los activos de España, y por Jones Lang LaSalle y Cushman & Wakefield, para los activos en Francia.
  - Tasaciones de los inmuebles de Axiare realizadas por CBRE Valuation Advisory.
  - Cálculo del EPRA NAV a 31 de diciembre de 2017 de Colonial realizado por sus Administradores y del ajustado a los efectos de la Fusión.
  - Cálculo del EPRA NAV a 31 de diciembre de 2017 de Axiare realizado por sus Administradores y del ajustado a los efectos de la Fusión.
  - Actas de las reuniones de los Consejos de Administración y las Juntas Generales de Socios de Colonial y Axiare
  - Term-sheet y escritura pública correspondiente a las emisiones de obligaciones por importe en conjunto de 800 millones de euros.
  - Term-sheet correspondiente a la emisión de obligaciones simples por importe de 650 millones de euros, de fecha 13 de abril de 2018.
  - Plan económico-financiero de Colonial preparado por la Dirección, sin considerar los resultados ni flujos de caja que Axiare aportará como resultado de la OPA. Dicho plan económico-financiero ha sido utilizado con la finalidad de validar la no existencia de asistencia financiera.
  - Otra información interna y externa de índole económico-financiera y de valoración preparada o considerada de interés con motivo del presente proceso de Fusión.

- Análisis y revisión de la información mencionada en el apartado anterior teniendo en cuenta el objetivo y contexto de nuestro trabajo.
- Mantenimiento de reuniones con la Dirección de las Sociedades, con el propósito de recabar información adicional que hemos considerado de utilidad en la realización de nuestro trabajo.
- Análisis de la adecuación del método y revisión del tipo de canje de la fusión así como del valor del patrimonio aportado por Axiare en relación con el aumento de capital de la Sociedad Absorbente.
- Análisis de la razonabilidad de las indicaciones contenidas en el Proyecto de Fusión y en el Informe de los Administradores de Colonial en relación con la deuda de adquisición, y conclusión sobre la existencia o no de asistencia financiera.
- Obtención de una carta firmada por los Administradores de las Sociedades confirmando que según su leal saber y entender se nos ha facilitado toda la información considerada relevante para la elaboración de nuestro informe de experto independiente, así como que no se han producido acontecimientos posteriores entre la fecha de los Balances de Fusión de las Sociedades y la fecha de nuestro informe, que no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudieran modificar de forma sustancial la imagen fiel del patrimonio y/o la situación financiera de las Sociedades que se muestra en dicha fecha, y que por lo tanto pudieran afectar a nuestras conclusiones.

## 6. ASPECTOS RELEVANTES DE NUESTRO TRABAJO

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración conlleva apreciaciones subjetivas y realización de estimaciones sobre hechos futuros inciertos a la fecha de valoración, estando generalmente aceptado que ningún método de valoración ofrece resultados totalmente exactos e indiscutibles, sino rangos donde el valor analizado pueda situarse razonablemente.

Una parte sustancial de nuestro trabajo y de las conclusiones del mismo, se ha basado en los patrimonios de las Sociedades registrados en las cuentas anuales consolidadas de Axiare y Colonial a 31 de diciembre de 2017. Dichas cuentas anuales fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., quienes con fecha 14 de febrero de 2018 y 23 de febrero de 2018 emitieron los correspondientes informes de auditoría de Axiare y Colonial, sin salvedades. En este sentido, debemos de manifestar que cambios significativos en los mismos entre dicha fecha y la fecha de este informe podrían afectar a las conclusiones de nuestro trabajo.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una auditoría, ni trabajo de “due diligence” de la situación contable, fiscal, legal, laboral o medioambiental, operativa o de otro tipo de las Sociedades. Por lo tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en la realización de nuestro trabajo y en la emisión de las correspondientes conclusiones.

En la determinación de la relación de canje, los Administradores se han basado en el método del Net Asset Value calculado aplicando recomendaciones de la European Public Real Estate Association (EPRA). En la aplicación de dicho método, los Administradores se han basado en estimaciones del valor de mercado de los distintos activos (tasaciones) realizadas por expertos independientes.

Nuestro trabajo se ha basado en información, auditada y no auditada, proporcionada por la Dirección de las Sociedades, así como en otra información procedente de fuentes públicas, no habiendo realizado procedimientos de auditoría sobre la misma. En este sentido, BDO no asume o garantiza la veracidad, exactitud e integridad de la información utilizada en la realización de nuestro trabajo.

En relación con el plan económico y financiero que debe contener el informe de los administradores en atención al artículo 35 de la LME, cabe destacar que por razones de tratarse de información confidencial y de una sociedad cotizada, los Administradores de Colonial han limitado su contenido a un párrafo de resumen con las principales magnitudes y justificaciones.

Una parte de nuestro trabajo, y por lo tanto, de los resultados del mismo, se ha basado, en información y otros datos relativos a Colonial suministrados por su Dirección, y que, según hemos sido informados, reflejan el mejor juicio de la Dirección sobre su situación financiera actual y futura. Dadas las incertidumbres inherentes a cualquier estimación sobre hechos futuros, algunas de las hipótesis y supuestos considerados por la Dirección de Colonial podrían no materializarse tal y como se han definido, pudiendo verse afectados, en consecuencia, las conclusiones de nuestro trabajo.

En relación con el concepto de asistencia financiera debemos manifestar que el mismo está sujeto a diversas interpretaciones jurídicas. En la operación de adquisición y fusión, objeto de este informe, entendemos, y así lo manifestamos en nuestras conclusiones incluidas en el apartado 7 siguiente, que no hay elementos para pensar que ha existido asistencia financiera en el sentido prohibido por el artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital. Sin embargo, esta conclusión se expresa con la lógica reserva de que la misma es efectuada por un experto económico-financiero y no jurídico, así como de la variedad de interpretaciones jurídicas existentes sobre dicho concepto.

## 7. CONCLUSIONES

De acuerdo con las bases de información utilizadas y los procedimientos de nuestro trabajo aplicados, y considerando lo descrito en el apartado 6 anterior, consideramos que:

- El tipo de canje propuesto por los Consejos de Administración de las Sociedades está justificado y el método de valoración utilizado por los mismos es adecuado teniendo en cuenta las circunstancias y el contexto de la fusión planteada.
- El valor real del patrimonio aportado por la Sociedad Absorbida que se extingue, es igual, al menos, al importe del valor nominal y prima de emisión de las nuevas acciones que tiene previsto emitir la Sociedad Absorbente.
- En relación con lo establecido en el apartado 3 del artículo 35 de la LME, las indicaciones correspondientes a dicho artículo 35 contenidas en el Proyecto de Fusión y el Informe de los Administradores de Colonial, están razonablemente justificados en el contexto de la operación; y por otro lado, no hemos identificado elementos en la operación planteada que nos indiquen que pudiera existir asistencia financiera, en el sentido prohibido por el artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital.

Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto del alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo.

Este informe ha sido preparado exclusivamente para cumplir con lo establecido en el artículo 34 y 35 de la LME, y demás legislación aplicable, por lo que no sirve ni debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

BDO Auditores, S.L.P.



Oriol Tapias  
Socio

19 de abril de 2018



**ANEXO:**

**PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LAS SOCIEDADES INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A. Y AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.**

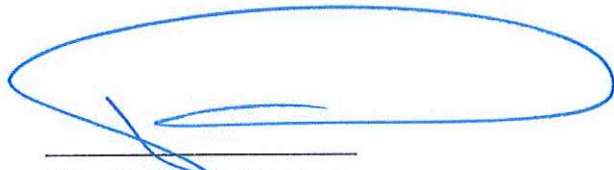
**FRANCISCO PALÁ LAGUNA**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Madrid, en Paseo de la Castellana 52, titular de NIF 17.864.014-Y, en su condición y calidad de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad **INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. ("Colonial")**, con domicilio en Madrid, en Paseo de la Castellana 52; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36660, folio 87, hoja número M-30822 y provista de NIF núm. A-28.027.399,

#### CERTIFICA

- 1) Que el día 10 de abril de 2018 se celebró en Madrid, en las oficinas de Colonial, sitas en Paseo de la Castellana 52, reunión del Consejo de Administración de Colonial.
- 2) Que asistieron a la reunión personalmente la totalidad de los consejeros de Colonial.
- 3) Que también asistió a la reunión D. Francisco Palá Laguna en su condición de Secretario no Consejero. Asimismo, actuó como Presidente del Consejo, D. Juan José Brugera Clavero.
- 4) Que, entre otros, fue aprobado, por unanimidad de los Consejeros, el Proyecto Común de Fusión por absorción entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., como sociedad absorbente, y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., como sociedad absorbida, el cual se adjunta a la presente como Anexo.

Y para que conste y surta efectos, expide la presente certificación, en Madrid a 19 de abril de 2018.

El Secretario del Consejo de Administración



Fdo.: Francisco Palá Laguna

**DON MIGUEL TRIAS SAGNIER**, Secretario no consejero del Consejo de Administración de la entidad mercantil denominada "**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.**" (la "**Sociedad**"), domiciliada en 28006-Madrid, calle José Ortega y Gasset nº 29, 5ª planta, y con CIF A-86.971.249

**CERTIFICO:**

- (i) Que, según consta en el Libro de Actas, el 10 de abril de 2018 se celebró, en el domicilio social, una sesión del Consejo de Administración, bajo la Presidencia de D. Joaquín García-Romanillos Valverde, y actuando como Secretario el certificante, por ocupar idénticos cargos en el seno del Consejo de Administración de la Sociedad.
- (ii) A dicha sesión asistieron la totalidad de los miembros del Consejo de Administración, a saber D. Joaquín García-Romanillos Valverde, D. Pascual Fernández Martínez, Dña. María Segimón de Manzanos, D. Eduardo Trueba Cortés y D. Jesús Quijano González.
- (iii) Que, previa la unánime aceptación de la constitución del Consejo y de los puntos del orden del día, se aprobó por unanimidad el Acta de la misma, firmada por el Secretario no consejero y con el Visto Bueno del Presidente.
- (iv) Que entre los acuerdos que se adoptaron en dicha sesión, se acordó, por unanimidad, suscribir y aprobar el proyecto común de fusión por absorción, conforme al cual Inmobiliaria Colonial, Socimi, S.A. ("**Colonial**") absorbería a la Sociedad (en adelante, el "**Proyecto Común de Fusión**").
- (v) Que el Proyecto Común de Fusión, cuya copia se acompaña a la presente certificación como **Anexo**, ha sido debidamente firmado por todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.



**Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, expido la presente certificación en Barcelona, a 19 de abril de 2018.

**Secretario no consejero**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'A' followed by a smaller, cursive flourish.

---

D. Miguel Trias Sagnier

**ANEXO: PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN**

## **PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN**

entre

**INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.**  
(como sociedad absorbente)

y

**AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.**  
(como sociedad absorbida)

Abril 2018

## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	1
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN .....	1
3.	IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN .....	2
3.1.	Sociedad absorbente .....	2
3.2.	Sociedad absorbida .....	2
4.	CANJE DE LA FUSIÓN .....	2
4.1.	Tipo de canje .....	2
4.2.	Métodos para efectuar el canje .....	3
4.3.	Procedimiento de canje.....	4
4.4.	Mecanismo orientado a facilitar la realización del canje .....	4
5.	APORTACIONES DE INDUSTRIA Y PRESTACIONES ACCESORIAS .....	5
5.1.	Aportaciones de industria .....	5
5.2.	Prestaciones accesorias.....	5
6.	TÍTULOS Y DERECHOS ESPECIALES .....	5
7.	VENTAJAS ATRIBUIDAS A LOS EXPERTOS INDEPENDIENTES Y A LOS ADMINISTRADORES .....	6
8.	FECHA EN LA QUE LAS NUEVAS ACCIONES ENTREGADAS PARA ATENDER EL CANJE DARÁN DERECHO A PARTICIPAR EN LAS GANANCIAS SOCIALES.....	6
9.	FECHA DE EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN.....	6
10.	ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD RESULTANTE DE LA FUSIÓN.....	6
11.	VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA .....	6
12.	FECHA DE LAS CUENTAS UTILIZADAS.....	6
13.	POSIBLES CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE EL EMPLEO, ASÍ COMO SU EVENTUAL IMPACTO DE GÉNERO E INCIDENCIA EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA. ....	7
13.1.	Consecuencias de la fusión sobre el empleo.....	7
13.2.	Impacto de género .....	7
13.3.	Incidencia en la responsabilidad social.....	7
14.	OTRAS MENCIONES .....	8
14.1.	Informes de los consejos de administración .....	8
14.2.	Informe de experto independiente .....	8
14.3.	Recursos y plazos previstos para la satisfacción por Colonial de las deudas contraídas para la adquisición del control o de los activos de Axiare (art. 35 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales).....	8
14.4.	Régimen fiscal.....	9
14.5.	Publicidad e información.....	9

## 1. INTRODUCCIÓN

La operación proyectada consiste en una fusión por absorción (la "Fusión") entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ("Colonial", denominada conjuntamente con las sociedades de su grupo, el "Grupo Colonial"), como sociedad absorbente, y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. ("Axiare"), como sociedad absorbida. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (la "Ley sobre Modificaciones Estructurales"), la Fusión implicará la extinción de Axiare mediante su disolución sin liquidación y la transmisión en bloque de todo su patrimonio a Colonial, que adquirirá por sucesión universal la totalidad del patrimonio, así como los derechos y obligaciones de Axiare, en los términos y condiciones previstos en la Ley sobre Modificaciones Estructurales y en el presente proyecto común de fusión (el "Proyecto Común de Fusión").

En este sentido, a los efectos de lo previsto en los artículos 30, 31 y concordantes de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, los consejos de administración de Colonial y de Axiare proceden a redactar y suscribir el presente Proyecto Común de Fusión, que será sometido a la preceptiva aprobación de las respectivas juntas generales de accionistas de Colonial y de Axiare, de conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales.

A la fecha del presente Proyecto Común de Fusión, Colonial es titular de 68.674.633 acciones de Axiare, representativas del 86,86% de su capital social.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN

Desde la perspectiva de Colonial, la Fusión proyectada tiene como objetivo la reorganización interna del Grupo Colonial para, entre otros, (i) consolidar el posicionamiento de Colonial en el sector de oficinas *prime*; (ii) simplificar y optimizar la estructura organizativa y funcional del Grupo Colonial; y (iii) mejorar su estructura financiera. En resumen, el objetivo de la Fusión proyectada para Colonial es dar respuesta a los retos del actual sector inmobiliario mediante un fortalecimiento de la posición competitiva, así como alcanzar una mayor dimensión y eficiencia del negocio español del Grupo Colonial y una mejora en la rentabilidad de sus proyectos e inversiones. En este sentido, tanto Colonial como Axiare desarrollan negocios altamente especializados en el mismo sector (oficinas *prime*), por lo que su integración en una única sociedad está previsto que genere sinergias significativas, además de una reducción de costes operativos y funcionales. Igualmente, la deuda de Axiare podrá beneficiarse de una mejora de su calidad crediticia por pasar a formar parte de un grupo con una calificación crediticia (*rating*) de "Investment Grade". Consecuentemente, la Fusión permitirá a Colonial consolidar el liderazgo de oficinas *prime* en España, tener mayor dimensión y liquidez en los mercados de capitales, así como aflorar sinergias operativas y financieras.

Desde la perspectiva de Axiare, su fusión con Colonial generará significativas sinergias de integración, y permitirá reducir costes operativos y funcionales, así como desarrollar una gestión y estrategia común para los diferentes activos de ambas sociedades. Por otra parte, para el accionista de Axiare, la Fusión proyectada le permitirá convertirse en accionista de Colonial, una sociedad inmobiliaria de referencia en el mercado de oficinas *prime* en Europa, cuyas acciones cuentan con mayor liquidez que las acciones de Axiare y, además, forma parte del Ibex 35.

### **3. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN**

#### **3.1. Sociedad absorbente**

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, en el Paseo de la Castellana, núm. 52, código postal 28046, con número de identificación fiscal (NIF) A-28027399 y con identificador de entidad jurídica (LEI) 95980020140005007414. Colonial figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36660, folio 87, hoja número M-30822.

A la fecha del presente Proyecto Común de Fusión, el capital social de Colonial asciende a 1.088.293.390,00 euros, dividido en 435.317.356 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas e inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal ("Iberclear") y de sus entidades participantes. Todas las acciones de Colonial se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

#### **3.2. Sociedad absorbida**

Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, en la Calle José Ortega y Gasset, núm. 29, 5ª planta, código postal 28006, con número de identificación fiscal (NIF) A-86971249 y con identificador de entidad jurídica (LEI) 959800A9PB7NMEC9M863. Axiare figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32158, folio 171, sección 8, hoja número M-578698.

A la fecha del Presente Proyecto Común de Fusión, el capital social de Axiare asciende a 790.624.860,00 euros, dividido en 79.062.486 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas, cuya llevanza corresponde a Iberclear y sus entidades participantes. Las acciones de Axiare están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

### **4. CANJE DE LA FUSIÓN**

#### **4.1. Tipo de canje**

El tipo de canje de las acciones de Axiare por acciones de Colonial se ha determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de ambas entidades. En aplicación de este criterio, el tipo de canje resultante es de 1,8554 acciones de Colonial de 2,50 euros de valor nominal por cada acción de Axiare de 10 euros de valor nominal, sin que esté prevista ninguna compensación complementaria en dinero.

De entre los métodos de valoración analizados por Colonial y Axiare, se ha considerado que el tipo de canje calculado en base a la valoración de los activos es el más relevante a los efectos de determinar, de conformidad con el artículo 25 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, el valor real de los patrimonios de Colonial y de Axiare. En particular, se ha considerado para establecer el tipo de canje de la Fusión el denominado "EPRA NAV" de Colonial y de Axiare. El EPRA NAV es un método

comúnmente aceptado por la comunidad financiera internacional para la valoración de sociedades inmobiliarias, que consiste en calcular el valor neto de los activos en base a los fondos propios de la sociedad y ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*).

En este sentido, se ha tomado en consideración el EPRA NAV calculado a 31 de diciembre de 2017 ajustado por los eventos relevantes producidos con posterioridad a dicha fecha. En concreto, en relación al EPRA NAV de Colonial, se ha tenido en cuenta (i) el impacto del resultado de la oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare, liquidada el día 7 de febrero de 2018 (la "Oferta"); (ii) la reversión de provisiones relativas a la liquidación del plan de incentivos e indemnizaciones sobre la plantilla de Axiare que Colonial ajustó en su NAV publicado a diciembre del 2017; y (iii) el dividendo complementario incluido en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 que figura en las cuentas anuales formuladas por el anterior Consejo de Administración de Axiare, atribuible a la participación de Colonial en Axiare, que se pagará antes de la fecha de inscripción de la Fusión, así como el dividendo propuesto en la formulación de cuentas de Colonial, que se prevé se pague antes de la inscripción de la Fusión. En relación con el EPRA NAV de Axiare, se ha tenido en cuenta (i) la liquidación del plan de incentivos a largo plazo, según el hecho relevante publicado en la CNMV el día 24 de enero de 2018 (núm. registro 260962); (ii) las indemnizaciones devengadas a favor del equipo directivo que fueron acordadas por el anterior Consejo de Administración de Axiare; (iii) el dividendo complementario incluido en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 que figura en las cuentas anuales formuladas por el anterior Consejo de Administración de Axiare, que se pagará antes de la fecha de inscripción de la Fusión; y (iv) el ingreso por la venta de la autocartera de Axiare en el marco de la Oferta.

J.P. Morgan Securities plc ha emitido una opinión dirigida al Consejo de Administración de Colonial, a 10 de abril de 2018, sobre la base de y sujeta a los elementos, limitaciones y asunciones especificadas en la misma, que considera el tipo de canje propuesto para la Fusión, a la fecha de dicha opinión, razonable (*fair*) desde un punto de vista financiero para Colonial.

Por su parte, Credit Suisse International, ha emitido con fecha 10 de abril de 2018 una opinión dirigida al Consejo de Administración de Axiare en la que considera que, a dicha fecha, y con base en los elementos, limitaciones y asunciones contenidas en la propia opinión, el tipo de canje propuesto es razonable (*fair*) desde un punto de vista financiero para los accionistas de Axiare.

#### 4.2. Métodos para efectuar el canje

Colonial efectuará el canje de las acciones de Axiare de acuerdo con el tipo de canje previsto en el epígrafe 4.1 anterior, mediante la entrega de acciones ordinarias de nueva emisión.

En este sentido, Colonial aumentará su capital social por el importe necesario para atender el canje, mediante la emisión y entrega de acciones ordinarias de Colonial. La suscripción de las nuevas acciones de Colonial estará reservada a los accionistas de Axiare y, en consecuencia, no existirá derecho de suscripción preferente para los accionistas de Colonial, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**").

Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable estará atribuido a Iberclear y sus entidades participantes. Colonial solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y en cualesquiera

otros mercados en los que las acciones de Colonial coticen en el momento de la ejecución del correspondiente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Por otro lado, se hace constar que, a fecha del presente Proyecto Común de Fusión, Colonial es titular de 68.674.633 acciones de Axiare, representativas del 86,86% de su capital social. Asimismo, se hace constar que, a la fecha del presente Proyecto Común de Fusión, Axiare no cuenta con acciones propias en autocartera. En este sentido, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, no se canjearán las acciones de Axiare de las que Colonial sea titular ni, en su caso, aquellas acciones mantenidas en autocartera por Axiare, las cuales serán amortizadas.

#### **4.3. Procedimiento de canje**

El canje de las acciones de Axiare por acciones de Colonial se ejecutará una vez que se hayan producido los siguientes hechos: (i) la aprobación de la Fusión por las juntas generales de accionistas de Colonial y de Axiare; (ii) el registro en la CNMV del "documento equivalente" al folleto, en cumplimiento de lo dispuesto en el *Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos*; (iii) el otorgamiento de la escritura pública de fusión y de aumento de capital de Colonial; y (iv) la inscripción de dicha escritura pública en el Registro Mercantil.

Dado que las acciones de Colonial y de Axiare se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas, el canje de las acciones de Axiare por acciones de Colonial se formalizará a través de las correspondientes entidades depositarias, de conformidad con el *Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre registro, compensación y liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial* y con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley de Sociedades de Capital. Como consecuencia de la Fusión, la totalidad de las acciones de Axiare se amortizarán.

#### **4.4. Mecanismo orientado a facilitar la realización del canje**

Los accionistas de Axiare que sean titulares de un número de acciones que, conforme al tipo de canje previsto, no otorguen derecho a recibir un número entero de acciones de Colonial, podrán adquirir o transmitir acciones para que las acciones resultantes les den derecho según dicho tipo de canje a recibir un número entero de acciones de Colonial. La decisión de comprar o vender acciones a tales efectos corresponderá a cada accionista individualmente.

Sin perjuicio de lo anterior, Colonial y Axiare podrán designar un agente de picos que actúe como contrapartida para la compra de restos o picos. De esta forma, todo accionista de Axiare que, de acuerdo con el tipo de canje establecido y teniendo en cuenta el número de acciones de Axiare de las que sea titular, no tuviera derecho a recibir un número entero de acciones de Colonial, transmitirá sus acciones sobrantes de Axiare al agente de picos, que por su parte le abonará su valor en efectivo.



## 5. APORTACIONES DE INDUSTRIA Y PRESTACIONES ACCESORIAS

### 5.1. Aportaciones de industria

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, y dado que Axiare es una sociedad anónima, no existen en la misma aportaciones de industria, por lo que no procederá el otorgamiento de compensación alguna por este concepto.

### 5.2. Prestaciones accesorias

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31.3ª de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, se hace constar que Axiare cuenta en sus Estatutos Sociales con el artículo 9 (*"Prestaciones accesorias"*) y con el artículo 52 (*"Reglas especiales para la distribución de dividendos"*), que imponen una serie de deberes a sus accionistas (de comunicación e indemnización) con el objeto de permitir a Axiare cumplir con el régimen fiscal especial de las SOCIMI así como ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas.

Por su parte Colonial, en su condición de SOCIMI, y a los mismos efectos de cumplir con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, así como ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas, cuenta en sus Estatutos Sociales con el artículo 8 bis. (*"Prestaciones accesorias"*) y con el artículo 37 bis. (*"Reglas especiales para la distribución de dividendos"*), artículos similares a los contenidos en los Estatutos Sociales de Axiare. Por tanto, no se prevé incidencia alguna y no procede el otorgamiento de compensaciones por este concepto.

Sin perjuicio de lo anterior, como consecuencia de la participación de Colonial en *Société Foncière Lyonnaise* (*"SFL"*) e igualmente a los efectos de permitir a Colonial cumplir con el régimen fiscal especial de las SOCIMI así como ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas, los Estatutos Sociales de Colonial establecen obligaciones para aquellos accionistas que no sean personas físicas y sean titulares de, al menos, el 10% de su capital social. Teniendo en cuenta que no existen actualmente accionistas en Axiare titulares de acciones que, de aprobarse la Fusión y atendiendo al tipo de canje establecido, vayan a ostentar como consecuencia de la misma una participación en Colonial superior al 10% de su capital social (ni existirían aun en caso de que todas las acciones de Axiare que no se hallan en poder de Colonial se concentraran en un mismo accionista), las estipulaciones recogidas en los Estatutos Sociales de Colonial como consecuencia de su participación en SFL no tendrían incidencia alguna para los accionistas de las sociedades que se fusionarán, no procediendo el otorgamiento de compensación alguna por este concepto; y todo ello sin perjuicio de que los accionistas de Axiare han podido transmitir su participación en el marco de la oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare formulada por Colonial.

## 6. TÍTULOS Y DERECHOS ESPECIALES

No existen en Axiare acciones especiales ni tenedores de títulos distintos de los representativos de capital. En consecuencia, no procederá el otorgamiento de ningún derecho especial ni el ofrecimiento de ningún tipo de opciones.

#### **7. VENTAJAS ATRIBUIDAS A LOS EXPERTOS INDEPENDIENTES Y A LOS ADMINISTRADORES**

No se atribuirá ninguna clase de ventaja al experto independiente que emita el correspondiente informe sobre el Proyecto Común de Fusión ni a los administradores de las sociedades intervinientes en la Fusión.

#### **8. FECHA EN LA QUE LAS NUEVAS ACCIONES ENTREGADAS PARA ATENDER EL CANJE DARÁN DERECHO A PARTICIPAR EN LAS GANANCIAS SOCIALES.**

Las nuevas acciones de Colonial que se emitan para atender el canje de las acciones de Axiare darán derecho a participar en las ganancias sociales desde la fecha de inscripción de la escritura pública de fusión en el Registro Mercantil.

#### **9. FECHA DE EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN**

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (el "Plan General de Contabilidad"), la fecha de efectos contables de la Fusión será el 2 de febrero de 2018.

#### **10. ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD RESULTANTE DE LA FUSIÓN**

Los Estatutos Sociales de la sociedad resultante de la Fusión serán los de Colonial, los cuales se modificarán únicamente con objeto de reflejar el nuevo capital social de Colonial como consecuencia del aumento de capital que se lleve a cabo para atender el canje de las acciones de Axiare por acciones de nueva emisión de Colonial, en los términos del epígrafe 4.2 anterior.

Se adjunta como **Anexo** al Proyecto Común de Fusión el texto vigente de los Estatutos Sociales de Colonial, que asimismo se encuentra disponible en su página web corporativa ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)).

#### **11. VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA**

A efectos de lo dispuesto en el artículo 31.9ª de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, se hace constar que los activos y pasivos que integran el patrimonio de Axiare y que serán transmitidos en bloque y por sucesión universal a Colonial, se valorarán contablemente de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad y, en particular, en sus normas 19ª y 21ª.

#### **12. FECHA DE LAS CUENTAS UTILIZADAS**

A los efectos de lo previsto en el artículo 31.10ª de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, se hace constar que para establecer las condiciones en las que se realiza la Fusión, se han tomado en consideración las cuentas anuales de Colonial y de Axiare correspondientes al ejercicio 2017, cerrado a 31 de diciembre. Las cuentas anuales individuales y consolidadas tanto de Colonial como de Axiare correspondientes a dicho ejercicio fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Colonial correspondientes al ejercicio 2017 fueron formuladas por el Consejo de Administración de Colonial en su reunión de 22 de febrero de 2018, habiéndose emitido con fecha 23 de febrero de 2018 los correspondientes informes de auditoría. Por su parte, las cuentas anuales individuales y consolidadas de Axiare correspondientes al ejercicio 2017 fueron formuladas por el Consejo de Administración de Axiare en su reunión de 14 de febrero de

2018, habiéndose emitido con fecha 16 de febrero de 2018 los correspondientes informes de auditoría.

Conforme a lo previsto en el artículo 36 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, se considerará como balance de fusión de Colonial el balance anual individual cerrado a 31 de diciembre de 2017 que forma parte de sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017, debidamente auditadas, y que serán sometidas a la aprobación de la Junta General de accionistas de Colonial que resuelva sobre la fusión.

Por su parte, se considerará como balance de fusión de Axiare el balance anual individual cerrado a 31 de diciembre de 2017 que forma parte de sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017, debidamente auditadas, y que serán sometidas a la aprobación de la Junta General de accionistas de Axiare que resuelva sobre la fusión.

### **13. POSIBLES CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE EL EMPLEO, ASÍ COMO SU EVENTUAL IMPACTO DE GÉNERO E INCIDENCIA EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA.**

#### **13.1. Consecuencias de la fusión sobre el empleo**

Según lo dispuesto en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, regulador del supuesto de sucesión de empresa, Colonial se subrogará en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social de Axiare.

Colonial y Axiare darán cumplimiento a sus obligaciones de información y, en su caso, de consulta a la representación legal de los trabajadores de cada una de ellas, conforme a lo dispuesto en la normativa laboral. Asimismo, la Fusión proyectada se notificará a los organismos públicos a los que resulte procedente, en particular a la Tesorería General de la Seguridad Social.

Tras la ejecución de la Fusión, los derechos laborales de los empleados de las sociedades participantes en la misma serán respetados conforme a lo previsto legalmente. De la misma manera, está previsto que se lleve a cabo la integración operacional y funcional de ambas entidades a cuyos efectos Colonial está analizando la estructura laboral resultante de la misma. En cualquier caso, es posible que afloren determinadas duplicidades e incoherencias en los puestos de trabajo de ambas organizaciones, de modo que, en dicho caso, Colonial podría implementar en los próximos meses el procedimiento legal correspondiente a fin de corregir las mismas. En todo caso, Colonial valorará y propondrá medidas encaminadas a la retención del talento que contribuya a la maximización del valor del grupo resultante de la integración con Axiare.

#### **13.2. Impacto de género**

No está previsto ningún impacto de género en Colonial como consecuencia de la Fusión.

#### **13.3. Incidencia en la responsabilidad social**

No está previsto que la Fusión tenga ningún impacto en la política de responsabilidad social de Colonial, recogida en la "Política de Responsabilidad Social Corporativa" del Grupo Colonial, que se encuentra disponible en la página web corporativa de Colonial ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)).

## **14. OTRAS MENCIONES**

### **14.1. Informes de los consejos de administración**

De conformidad con lo previsto en el artículo 33 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, los consejos de administración de Colonial y de Axiare elaborarán, cada uno de ellos, un informe explicativo y justificativo de los aspectos jurídicos y económicos del Proyecto Común de Fusión, con especial referencia al tipo de canje de las acciones y a las especiales dificultades de valoración que pudieran existir, así como a las implicaciones de la Fusión para los accionistas, acreedores y trabajadores.

Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35.2ª de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, el informe de los administradores sobre el Proyecto Común de Fusión indicará las razones que hubieran justificado la adquisición del control de Axiare por Colonial y contendrá un plan económico y financiero, con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir.

### **14.2. Informe de experto independiente**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, Colonial ha solicitado al Registro Mercantil de Madrid la designación de un experto independiente para la elaboración del correspondiente informe sobre el proyecto de fusión, habiendo sido designado BDO Auditores, S.L.P. Asimismo, Axiare tiene previsto solicitar que se designe a dicho experto para la elaboración de un único informe sobre el Proyecto Común de Fusión, al amparo de lo dispuesto en el artículo 34.1 segundo párrafo de la Ley sobre Modificaciones Estructurales.

Según lo establecido en el artículo 35.3ª de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, el informe de experto sobre el Proyecto Común de Fusión deberá contener un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones al efecto contenidas en el Proyecto Común de Fusión y en los informes de los consejos de administración de Colonial y, en su caso, de Axiare, determinando además si existe asistencia financiera.

### **14.3. Recursos y plazos previstos para la satisfacción por Colonial de las deudas contraídas para la adquisición del control o de los activos de Axiare (art. 35 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales).**

Con carácter previo al presente Proyecto Común de Fusión, Colonial ha contraído deudas para adquirir el control de Axiare. En este sentido, el Consejo de Administración de Colonial, en su reunión celebrada el 12 de noviembre de 2017, acordó la formulación de una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare cuya contraprestación fue atendida con fondos procedentes de (i) el aumento de capital por importe efectivo de 338.065.197 euros; (ii) la venta de 9.907.257 acciones de la autocartera por importe efectivo de 78.168.257,73 euros en el marco del referido aumento de capital; y (iii) la emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 800 millones de euros. De la referida emisión de obligaciones simples, 620 millones de euros se destinaron a la contraprestación de la Oferta.

A continuación se detallan, a los efectos de lo previsto en el artículo 35.1ª de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por Colonial de las deudas contraídas para la adquisición del control de Axiare (emisión de obligaciones simples):

En noviembre de 2017 Colonial emitió obligaciones simples por un importe nominal total de 800 millones de euros que se encuentran admitidas a negociación en la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*), al amparo del programa "*Euro Medium Term Note Programme*" que fue aprobado por el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*). La finalidad de la referida emisión fue la de satisfacer necesidades corporativas generales de Colonial, incluyendo la financiación de nuevas inversiones, tales como la adquisición de acciones de Axiare, así como, en su caso, la amortización de deuda existente de Colonial.

La emisión en cuestión se divide en 2 series: (i) una serie de obligaciones simples por un importe nominal total de 500 millones de euros con vencimiento en noviembre de 2025, un cupón anual del 1,625% y un precio de emisión del 99,577% de su valor nominal.; y (ii) una serie de obligaciones simples por un importe nominal total de 300 millones de euros con vencimiento en noviembre de 2029, un cupón anual del 2,5% y un precio de emisión del 99,969% de su valor nominal.

De conformidad con lo previsto en el artículo 35.1ª de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, se hace constar que Colonial satisfará la deuda descrita, así como los intereses que la misma devengue, con los flujos de caja que genere en el normal desarrollo de sus actividades. Los plazos para la satisfacción de la deuda y los intereses devengados por la misma serán los previstos en los propios instrumentos representativos de dicha deuda y que han sido detallados en el párrafo anterior.

#### **14.4. Régimen fiscal**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la "**Ley 27/2014**"), a la Fusión le resulta de aplicación el régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VII del Título VII y en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014. A tal efecto, se realizará la preceptiva comunicación a la Administración Tributaria, según lo previsto en el citado artículo 89 de la Ley 27/2014.

#### **14.5. Publicidad e información**

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 32 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, el presente Proyecto Común de Fusión se insertará en las páginas web corporativas de Colonial ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)) y de Axiare ([www.axiare.es](http://www.axiare.es)). El hecho de dicha inserción se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en los términos legalmente establecidos.

Previsiblemente y sin perjuicio de lo anterior, se depositará una copia del Proyecto Común de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid. El depósito, así como la fecha en que éste tenga lugar, se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

La inserción en las páginas web de Colonial y de Axiare, el depósito en el Registro Mercantil de Madrid y la publicación de estos hechos en el Boletín Oficial del Registro Mercantil se harán con, al menos, un mes de antelación a la fecha prevista para la celebración de las juntas generales de accionistas que se convoquen para aprobar la Fusión. La inserción en la página web se mantendrá, como mínimo, el tiempo requerido por el artículo 32 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales.

Los documentos mencionados en el artículo 39 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales serán insertados en las referidas páginas web corporativas de Colonial y de Axiare, con posibilidad de descargarlos e imprimirlos, antes de la publicación del anuncio de convocatoria de las juntas generales de accionistas a las que se someta la aprobación de la Fusión.

Finalmente, el Proyecto Común de Fusión será sometido a la aprobación de las juntas generales de accionistas de Colonial y de Axiare dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de este Proyecto Común de Fusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.3 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales.

\* \* \* \*

De conformidad con lo previsto en el artículo 30 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales, los miembros de los consejos de administración de Colonial y de Axiare cuyos nombres se indican a continuación suscriben el presente Proyecto Común de Fusión, aprobado por la totalidad de los consejeros de ambas sociedades en sus respectivas sesiones del Consejo de Administración de 10 de abril de 2018.

Los miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.:

<hr/> Juan José Brugera Clavero	<hr/> Pedro Viñolas Serra
<hr/> Carlos Fernández-Lerga Garraida	<hr/> Carlos Fernández González
<hr/> Javier Iglesias de Ussel Ordís	<hr/> Luis Maluquer Trepas

Diligencia que extiende a los efectos del artículo 30.1 de la Ley Sobre Modificaciones Estructurales el Secretario del Consejo de Administración para dejar constancia de que los consejeros Doña Ana Sainz de Vicuña Bemberg, Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani, Don Adnane Mousannif y Don Juan Carlos García Cañizares no estampan su firma por haber asistido telefónicamente a la sesión del Consejo de Administración, todo ello sin perjuicio de que consta en el acta de la sesión su voto favorable al Proyecto Común de Fusión. En este sentido, el texto íntegro del Proyecto Común de Fusión ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

---

Francisco Palá Laguna  
Secretario del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.:

<hr/> Joaquín García-Romanillos Valverde	<hr/> Jesús Quijano González
<hr/> Pascual Fernández Martínez	<hr/> Eduardo Trueba Cortés
<hr/> María Segimón de Manzanos	





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

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

