

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUTORIZACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE TITULARIDAD DE QATAR HOLDING LLC Y DE DIC HOLDING LLC, TODO ELLO A LOS EFECTOS DE LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 229 Y 230 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL (PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA).

1. Objeto del informe y sometimiento de la misma a la Junta General

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ("**Colonial**" o la "**Sociedad**") en relación con la autorización para realizar una transacción consistente en la adquisición por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. de acciones de *Société Foncière Lyonnaise* ("**SFL**") titularidad de Qatar Holding LLC ("**QH**") y de DIC Holding LLC ("**DIC**"), todo ello a los efectos de lo previsto en los artículos 229 y 230 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

En este sentido, QH es titular de 6.345.428 acciones de SFL y DIC de 3.978.554 acciones de SFL, habiendo dichas sociedades propuesto el nombramiento de consejeros en SFL. Qatar Holding Netherlands BV, entidad íntegramente participada por QH, es a su vez titular de 46.151.954 acciones de Colonial, habiendo propuesto el nombramiento de dos consejeros en Colonial. A estos efectos, el Consejo de Administración considera prudente y ajustado a las mejores prácticas de gobierno corporativo someter a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la autorización y dispensa que puedan resultar legalmente exigibles en relación con la Transacción (tal y como se define más abajo), dado el carácter de operación vinculada de la misma, todo ello a los efectos de lo previsto en los artículos 229, 230 y 529 ter 1h) de la Ley de Sociedades de Capital.

2. Descripción de la Transacción

Colonial, QH y DIC han llegado, con fecha 15 de octubre de 2018, a un acuerdo para la adquisición por parte de Colonial de la totalidad de las acciones de SFL titularidad de QH y de DIC, en virtud del cual Colonial entregará en contraprestación por la totalidad de dichas acciones un importe en efectivo y acciones de Colonial (el "**Acuerdo**" o el "**Acuerdo Global**").

Qatar Holding LLC es una sociedad de responsabilidad limitada debidamente organizada y existente bajo las leyes del Estado de Qatar de conformidad con la normativa del Centro Financiero de Qatar, registrada con el número 00004 y con domicilio social en Ooredoo Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, P.O. Box 23224, Doha, Estado de Qatar.

DIC Holding LLC es una sociedad de responsabilidad limitada debidamente organizada y existente bajo las leyes del Estado de Qatar de conformidad con la normativa del Centro Financiero de Qatar, registrada con el número 00150 y domicilio social en Ooredoo Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, P.O. Box 23224, Doha, Estado de Qatar.

Concretamente, QH y DIC, accionistas de SFL titulares conjuntamente de 10.323.982 acciones representativas de, aproximadamente, el 22,20% del capital social de SFL, se han comprometido en el marco del Acuerdo, cada una de ellas respecto a su participación y sujeto a la aprobación por la Junta General de Accionistas de Colonial, a:

- (i) aportar a Colonial 7.136.507 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 15,34% de su capital social, en contraprestación a la suscripción de 53.523.803 acciones de Colonial

que serían emitidas por Colonial mediante la ejecución del acuerdo de aumento de capital no dinerario que se propone a la Junta General bajo el punto segundo del orden del día. En concreto, en relación con las 7.136.507 acciones de SFL que serán aportadas a Colonial, QH aportará 4.386.310 acciones de SFL y DIC 2.750.197 acciones de SFL;

- (ii) canjear 400.000 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 0,86% de su capital social, por 3.000.000 acciones de Colonial que la Sociedad mantiene en autocartera. En concreto, en relación con las 400.000 acciones de SFL que serán canjeadas, QH canjeará 245.852 acciones de SFL y DIC 154.148 acciones de SFL; y
- (iii) vender a Colonial 2.787.475 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 5,99% de su capital social, por importe total de 203.485.675,00 euros, es decir, a un precio de 73 euros por acción. En concreto, en relación con las 2.787.475 acciones de SFL que serán vendidas a Colonial por parte de QH y DIC, QH venderá 1.713.266 acciones de SFL y DIC 1.074.209 acciones de SFL

(los tres compromisos conjuntamente considerados, la “**Transacción**”).

La transmisión de las acciones de SFL por parte de QH y de DIC, así como la contraprestación a satisfacer por parte de Colonial tanto en acciones de nueva emisión de Colonial, en acciones de autocartera, así como en efectivo, se enmarcan dentro del referido Acuerdo Global para la adquisición por parte de Colonial de las acciones de SFL titularidad de QH y de DIC.

3. Justificación de la Transacción desde la perspectiva del interés social de Colonial

SFL es una sociedad francesa inscrita en el *Registre du Commerce et des Sociétés* de París con el número 552 040 982 (Code NAF 6820 B), que se encuentra domiciliada en París (Francia), 42, Rue Washington (75008) y sus acciones están admitidas a negociación en la Bolsa de París “*Euronext Paris—Compartiment A*”. Dicha sociedad tiene el régimen jurídico de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*Société d'Investissement Immobilier Cotée* o SIIC). A 30 de junio de 2018, SFL era titular en París de 20 edificios, con una superficie total de 392.462m², valorados en 6.409 millones de euros.

Sin perjuicio de que a la Junta General se somete, de un lado, la autorización de la Transacción que es objeto del presente informe (punto primero del orden del día) y, de otro lado, la aportación a Colonial de acciones de SFL conforme al compromiso señalado en el punto (i) del apartado 2 anterior del presente informe (punto segundo del orden del día), debe destacarse que el Acuerdo Global contempla de manera unitaria y conjunta todos los referidos compromisos, de modo que es el mismo interés social el que sirve de fundamento y justificación a las dos propuestas de acuerdo que se someten a la Junta General.

En este sentido, el interés social de Colonial se centra en el carácter estratégico de su participación en SFL como vía para consolidar su posición no sólo en el mercado francés sino en el sector inmobiliario europeo, representando la Transacción una oportunidad de mercado para Colonial que aporta valor a la misma y por tanto responde al interés de todos sus accionistas.

A este respecto, la Transacción globalmente considerada contribuirá a consolidar al grupo Colonial como uno de los principales actores inmobiliarios europeos especializado en el arrendamiento de oficinas *prime*, situándole en una mejor posición estratégica de cara a las oportunidades de inversión que puedan presentarse en el mercado europeo de oficinas *prime* español y francés. Dicha mayor capacidad de inversión está ligada no sólo al incremento de valor que la Transacción supone para

Colonial sino también al potencial incremento del dividendo que actualmente recibe de SFL, así como en el beneficio por acción de Colonial.

De otro lado, la Transacción contribuirá a un mejor alineamiento con Colonial de sus accionistas significativos con presencia tanto en Colonial como en SFL, lo que contribuirá a un mejor gobierno corporativo del grupo Colonial en interés de todos sus accionistas.

El referido sentido estratégico de la operación para Colonial y su relevancia en términos de capacidad de inversión y rentabilidad para la Sociedad, además del señalado alineamiento de sus accionistas de referencia en aras del mejor gobierno corporativo de la misma, conforman el interés social que explica y sirve de fundamento a la misma.

En relación con la operación, Morgan Stanley & Co. International plc ha emitido un informe (*fairness opinion*) dirigido al Consejo de Administración de la Sociedad en el que confirma que, a su juicio, la contraprestación acordada para la adquisición de las acciones de SFL titularidad de QH y DIC, incluyendo la ecuación de canje resultante, es razonable (*fair*) desde un punto de vista financiero para Colonial.

En virtud de todo lo anterior, el Consejo de Administración de Colonial considera que las operaciones que dentro del Acuerdo Global se detallan en los puntos (i), (ii) y (iii) del apartado 2 del presente informe resultan conforme con el interés social de la Sociedad y, por tanto, de todos sus accionistas.

4. Valoración de las acciones de SFL y contraprestación acordada

A los efectos de determinar el valor de las acciones de SFL titularidad de QH y DIC, se han considerado distintos métodos de valoración, todos ellos comúnmente aceptados por la comunidad financiera internacional, entre los que se incluyen:

- **Valoración de activos:** este método consiste en valorar los activos de una sociedad y restar a los mismos todas las cargas de dichos activos, así como las demás deudas y obligaciones que pueda tener dicha sociedad con terceros. En este sentido, para las sociedades del sector inmobiliario el método de valoración considerado más relevante a nivel internacional es el basado en el indicador “EPRA NAV” que consiste básicamente en la suma del valor contable de la empresa (valor del patrimonio neto –NAV-) y las plusvalías latentes de los inmuebles de inversión, medidos a valor razonable, ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*). Con este método, el valor obtenido representa de forma global el valor subyacente de las inversiones inmobiliarias en combinación con otros activos, ajustado por la deuda financiera y las demás obligaciones de la sociedad.
- **Múltiplos comparables:** este método, considerado prioritario por la normativa contable internacional (Normas Internacionales de Información Financiera) y estadounidense, consiste en la estimación del valor basándose en factores multiplicadores obtenidos de empresas comparables.
- **Precio de cotización de la acción:** este método consiste en calcular el valor de una sociedad en base al precio de cotización de sus acciones en un mercado secundario.

Sobre la base de la combinación de los diferentes métodos anteriormente descritos, así como considerando la menor liquidez de las acciones de SFL en el mercado, en contraposición a la liquidez de las acciones de Colonial (tanto de nueva emisión como en autocartera) que se entregan en el canje; y el precio al que se adquieren en efectivo una parte de las acciones actualmente titularidad

de QH y DIC, el Consejo de Administración estima que las 7.536.507 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 16,2% de su capital social, que son objeto de aportación en contraprestación por las acciones de Colonial tanto de nueva emisión como en autocartera, tienen un valor de 514.931.845,33 euros, lo que equivale a valorar en 68,325 euros cada acción a aportar.

Dicho precio implica un descuento del 20,3% sobre el EPRA NAV de SFL calculado a 30 de junio de 2018, que asciende a 85,7 euros por acción.

A los efectos de determinar el número de acciones de Colonial a entregar en contraprestación por parte de las acciones de SFL, se han considerado igualmente los diferentes métodos de valoración anteriormente señalados, así como la liquidez de la acción de Colonial en contraposición a la de las acciones de SFL. Tras el análisis de los diferentes métodos descritos, se ha considerado que el método de valoración consistente en la valoración de los activos es el más relevante. En este sentido, se ha tomado en consideración el EPRA NAV de Colonial calculado a 30 de junio de 2018, es decir, de 9,11 euros por acción. A dichos efectos, se han tenido en cuenta las valoraciones llevadas a cabo por expertos de reconocido prestigio en el sector inmobiliario, los cuales han valorado de forma individual cada uno de los activos inmobiliarios de Colonial y emitido los correspondientes informes de valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS). En particular, a 30 de junio de 2018, la valoración de los inmuebles de Colonial la realizó Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis.

Asimismo, al amparo del compromiso (iii) referido en el apartado 2 anterior del presente informe, se adquieren 2.787.475 acciones de SFL a un precio de 73 euros por acción a satisfacer en efectivo. Dicho precio implica un descuento del 14,8% sobre el EPRA NAV de SFL calculado a 30 de junio de 2018, descuento ligeramente inferior al aplicado respecto de las acciones objeto de canje debido a la diferente naturaleza de la contraprestación (entrega dinero en efectivo frente a la entrega de acciones de Colonial).

La combinación de las transacciones descritas en los puntos (i), (ii) y (iii) del apartado 2 del presente informe resultan en un precio de adquisición de 69,58 euros por acción, lo que supone un descuento del 18,8% sobre el EPRA NAV de SFL calculado a 30 de junio de 2018.

5. Otras obligaciones asumidas por Colonial, QH y DIC en el marco del Acuerdo Global

En orden a garantizar la plena transparencia frente a los accionistas del referido Acuerdo Global, el Consejo de Administración de Colonial ha considerado conveniente informar también de otras obligaciones asociadas a las operaciones que integran el Acuerdo Global.

En este sentido, QH y DIC se han comprometido, respectivamente, con respecto a las acciones de Colonial procedentes del aumento de capital no dinerario y de la autocartera de Colonial, a (1) no disponer de las referidas acciones de Colonial (*lock-up*) durante un plazo de 6 meses desde la fecha en que se complete la Transacción; (2) en su caso, vender las referidas acciones de Colonial tras el periodo de no disposición inicial (*lock-up*) y durante el plazo de 4 años desde la fecha en que se complete la Transacción, de manera ordenada y de conformidad con la práctica de mercado habitual y en cumplimiento con la normativa aplicable; y (3) no transferir, durante el plazo de 4 años desde la fecha en que se complete la Transacción, ni directa ni indirectamente, las referidas acciones de Colonial a un competidor de Colonial, o a quien actúe en concierto con un competidor con el objeto de adquirir una participación igual o superior al 3% del capital social de Colonial.

A su vez, Colonial se ha comprometido frente a QH y DIC, durante un plazo de 18 meses desde la fecha en que se complete la Transacción, a no adquirir (*lock-up*) acciones de SFL a un precio superior a 72,50 euros. Sin perjuicio de lo anterior, Colonial podrá en todo momento y sin restricción alguna de precio adquirir hasta el 1% del capital social emitido de SFL. En el supuesto de que Colonial no cumpliera con el compromiso descrito en el presente párrafo, QH y DIC, respectivamente, únicamente tendrían derecho a una compensación proporcional por daños y perjuicios, en función del número de acciones adquiridas, equivalente a la diferencia positiva entre el precio por acción al que Colonial hubiera adquirido las acciones de SFL y 72,50 euros, hasta un máximo igual al número total de acciones de SFL transmitidas por QH y DIC, respectivamente, a Colonial.

Por otro lado, en el caso de que durante los próximos 21 meses desde la fecha en que se complete la Transacción, Colonial transmita más de un 1% del capital social emitido de SFL a un precio superior a 72,50 euros por acción, deberá compensar, en función del número de acciones transmitidas, a QH y a DIC (en proporción al número total de acciones de SFL transmitidas por cada una de ellas en virtud del Acuerdo Global) por la diferencia positiva entre el precio por acción al que Colonial hubiera vendido las acciones de SFL y 72,50 euros, hasta un máximo igual al número total de acciones de SFL transmitidas por QH y DIC, respectivamente, a Colonial.

PROPUESTA DE ACUERDO DE AUTORIZACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE *SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE* TITULARIDAD DE QATAR HOLDING LLC Y DE DIC HOLDING LLC, TODO ELLO A LOS EFECTOS DE LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 229 Y 230 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

Autorización para la adquisición de acciones de *Société Foncière Lyonnaise* titularidad de Qatar Holding LLC y de DIC Holding LLC, todo ello a los efectos de lo previsto en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“Colonial” o la “Sociedad”) autoriza, en los términos que resulten legalmente necesarios, la transacción consistente en la adquisición de 10.323.982 acciones de *Société Foncière Lyonnaise* (“SFL”), representativas de, aproximadamente, el 22,20% del capital social de SFL, de las que 6.345.428 acciones son titularidad de Qatar Holding LLC y 3.978.554 acciones son titularidad de DIC Holding LLC, a través de (i) la aportación a Colonial de 7.136.507 acciones de SFL (de las que QH aportará 4.386.310 acciones y DIC 2.750.197 acciones) en contraprestación a la suscripción de 53.523.803 acciones de Colonial que serían emitidas por Colonial al amparo del acuerdo de aumento de capital no dinerario que se somete a la Junta General de Accionistas bajo el punto segundo del orden del día; (ii) el canje de 400.000 acciones de SFL (de las que QH canjeará 245.852 acciones y DIC 154.148 acciones) por 3.000.000 acciones de Colonial que la Sociedad mantiene en autocartera; y (iii) la venta a Colonial de 2.787.475 acciones de SFL (de las que QH venderá 1.713.266 acciones y DIC 1.074.209 acciones) por importe total de 203.485.675,00 euros, todo ello de conformidad con el informe del Consejo de Administración relativo al presente acuerdo y a los efectos de lo previsto en los artículos 229 y 230 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración, en Madrid, en su sesión de fecha 17 de octubre de 2018.

A los efectos de lo establecido en el artículo 228 de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros de la Sociedad nombrados a propuesta del grupo Qatar Investment Authority se han abstenido de participar en la deliberación y votación de los acuerdos del Consejo de Administración de Colonial relativos a la propuesta a la Junta General de Accionistas de la autorización que es objeto el presente informe.

* * * *