

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS CONSISTENTES EN ACCIONES DE SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SFL) TITULARIDAD DIRECTA DE PREDICA PRÉVOYANCE DIALOGUE DU CRÉDIT AGRICOLE (PREDICA) (PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA).

1. Objeto del informe

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“Colonial” o la “Sociedad”, conjuntamente con las sociedades de su grupo, el “Grupo Colonial”) en relación con la propuesta de acuerdo de aumento de capital de Colonial con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de Société Foncière Lyonnaise (“SFL”) titularidad directa de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (el “Aportante” o “Predica”), accionista significativo de SFL. La referida propuesta de acuerdo de aumento de capital (el “Aumento de Capital a suscribir por Predica”), que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de Colonial bajo el punto primero del orden del día, se adjunta como anexo al presente informe.

De conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 300 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”) y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, la referida propuesta de acuerdo a la Junta General de Accionistas de la Sociedad requiere la formulación por el Consejo de Administración de Colonial del presente informe justificativo.

2. Propuesta de acuerdo de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

El Aumento de Capital a suscribir por Predica se enmarca dentro de los acuerdos alcanzados entre SFL y Predica (y/o entidades controladas por Predica), así como entre Colonial y Predica, los cuales se describen en el apartado 2.1 siguiente (los “Acuerdos Alcanzados”).

Colonial es titular actualmente de 38.018.307 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 81,7% del capital social de SFL, y ha propuesto el nombramiento de 8 consejeros de SFL (de un total de 14 consejeros). Por su parte, Predica es titular directo actualmente de 5.992.903 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 12,9% del capital social de SFL, y ha propuesto el nombramiento de 2 consejeros de SFL.

2.1 Descripción de las operaciones corporativas en el marco de los Acuerdos Alcanzados

En virtud de los Acuerdos Alcanzados, Predica transmitirá a Colonial y a SFL la totalidad de su participación directa en el capital de SFL mediante:

- (a) La suscripción por Predica de un aumento de capital a realizar por Colonial con cargo a aportaciones no dinerarias, en virtud del cual Predica aportará a Colonial 2.328.644 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 5,0% del capital social de SFL, como contraprestación por la suscripción de 22.494.701 acciones de nueva emisión de la Sociedad, representativas de, aproximadamente, el 4,1% del capital social de Colonial tras el Aumento de Capital a suscribir por Predica y el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL (según se define más adelante) en el supuesto de que este último fuera suscrito íntegramente.

El acuerdo de Aumento de Capital a suscribir por Predica a la que se refiere este informe se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, bajo el punto primero del orden del día.

- (b) La transmisión por parte de Predica a la propia SFL de 3.664.259 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 7,9% del capital social de SFL, en el marco de un programa de recompra de acciones de SFL para su posterior amortización, en el contexto de un intercambio entre SFL y Predica (o cualquier entidad controlada por Predica) de participaciones en *joint ventures* titulares de determinados activos inmobiliarios de SFL en Francia a implementar de manera simultánea (el “**Intercambio de Activos**”).

Como consecuencia del Intercambio de Activos:

- Predica transmitirá a SFL las participaciones que tiene actualmente en SCI Washington⁽¹⁾ (34%) y Parholding S.A.S.⁽²⁾ (50%), sociedades pertenecientes al grupo SFL, adquiriendo SFL como consecuencia de las referidas transmisiones la totalidad de las participaciones de dichas sociedades filiales de SFL.
- Predica (o cualquier entidad controlada) por Predica adquirirá el 49% de las participaciones de determinadas *joint ventures* con SFL sobre determinados activos inmobiliarios de SFL, resultando de titularidad de SFL el 51% del capital de las mismas. Los activos inmobiliarios afectados son: #cloud.paris⁽³⁾, 92 Champs Élysées⁽⁴⁾, Cézanne Saint-Honoré⁽⁵⁾ y 103 Grenelle⁽⁶⁾.

Asimismo, en el marco de los Acuerdos Alcanzados, Colonial tiene previsto formular una oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de Colonial y Predica (la “**Oferta**”, conjuntamente con el Aumento de Capital a suscribir por Predica y el Intercambio de Activos, la “**Operación**”). La contraprestación de la Oferta será mixta compuesta por efectivo y acciones de nueva emisión de Colonial por las acciones de SFL objeto de la Oferta.

En la medida en que la contraprestación de la Oferta consistirá parcialmente en acciones de Colonial, el Consejo de Administración de Colonial somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, bajo el punto segundo del orden del día, un acuerdo de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de SFL titularidad de los accionistas de SFL que aporten a Colonial sus acciones de SFL en el marco de la Oferta (el “**Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL**”).

Atendiendo al número actual de acciones en circulación de SFL (46.528.974 acciones), al número de acciones de SFL actualmente titularidad de Colonial (38.018.307 acciones) y al número de acciones de SFL actualmente titularidad de Predica de forma directa (5.992.903 acciones), el importe efectivo máximo a desembolsar por Colonial como contraprestación de la Oferta será de 117.478.868,24 euros y el número máximo de acciones de Colonial a emitir en virtud del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL será de 12.588.820 acciones, en contraprestación por las 2.517.764 acciones de SFL objeto de la Oferta representativas de, aproximadamente, el 5,4% de su capital social.

De esta forma, los accionistas minoritarios de SFL distintos de Colonial y Predica podrían convertirse en accionistas de Colonial y beneficiarse de, entre otras cuestiones, una liquidez mayor a la que tienen en su condición de accionistas de SFL y una mayor diversificación de su exposición económica.

Está previsto que el Aumento de Capital a suscribir por Predica, el Intercambio de Activos y la Oferta se lleven a cabo de forma simultánea en tanto en cuanto las referidas operaciones corporativas están relacionadas entre sí, si bien cada una de ellas, por su propia configuración, está previsto que finalicen en momentos distintos, excepto el Aumento de Capital a suscribir por Predica y el Intercambio de Activos, que está previsto que finalicen simultáneamente, en tanto en cuanto ambos están sujetos a las siguientes condiciones precedentes:

- Aprobación por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de los acuerdos necesarios para completar la Operación sobre la base los informes de experto correspondientes.

(1): Sociedad titular del edificio de oficinas situado en París, en 42 rue Washington, 75008.

(2): Sociedad titular de los edificios situados en París en Galerie Champs Élysées, 90 Champs-Élysées, 75008 y 106 Hausmann, 75008.

(3): Edificio de oficinas situado en París, en 6 rue Ménars, 75002.

(4): Edificio de oficinas situado en París, en 92 avenue des Champs-Élysées, 75008.

(5): Edificio de oficinas situado en París, en 1-6 rue Paul Cézanne, 75008.

(6): Edificio de oficinas situado en París, en 103 rue de Grenelle, 75007.

- Aprobación por la Autoridad francesa de los mercados financieros (la “AMF”, por sus siglas en francés) de la Oferta y ausencia de recurso dentro del plazo legal aplicable contra la decisión de conformidad de la AMF en relación con la Oferta (o, en caso de que se haya presentado un recurso, éste haya sido retirado o rechazado por el Tribunal de Apelación de París).
- Autorización por parte de la autoridad (*collectivité*) competente titular del derecho de preferencia urbana en el marco del Intercambio de Activos o no ejercicio del mismo por su parte dentro del periodo legal aplicable (2 meses).
- Ausencia de cualquier pérdida significativa (según este concepto se define en el contrato del Intercambio de Activos) que no haya sido subsanada en la fecha de cumplimiento de la última de las condiciones precedentes mencionadas con respecto a cualquier de los inmuebles propiedad de SCI Washington, Parholding, SAS Cloud, 92 Champs-Élysées, SCI Paul Cézanne y SCI 103 Grenelle.

Se hace constar que Colonial y Predica no actúan ni tienen intención de actuar de forma concertada en relación con la Operación.

Para más información en relación con la Operación, véase la presentación al mercado que está previsto que la Sociedad publique a través de la correspondiente comunicación en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) (www.cnmv.es) y en la página web corporativa de Colonial (www.inmocolonial.com), así como los documentos en relación con la Oferta que se publiquen en la página web de la AMF (www.amf-france.org) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

2.2 Justificación de la propuesta de acuerdo de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

El Aumento de Capital a suscribir por Predica objeto de este informe tiene como finalidad la emisión de las acciones de Colonial necesarias para adquirir, mediante aportaciones no dinerarias, las 2.328.644 acciones de SFL titularidad directa de Predica a las que se refiere el punto (a) del apartado 2.1 anterior.

A estos efectos, Predica se ha comprometido a aportar a Colonial, simultáneamente a la ejecución de las operaciones con SFL descritas en el punto (b) del apartado 2.1 anterior, 2.328.644 acciones de SFL de su titularidad, representativas de, aproximadamente, el 5,0% del capital social de SFL, en contraprestación por la suscripción de 22.494.701 acciones de la Sociedad, que serían emitidas por la Sociedad mediante la ejecución del acuerdo del Aumento de Capital a suscribir por Predica. Las 22.494.701 acciones de la Sociedad representarían aproximadamente el 4,1% del capital social de Colonial tras el Aumento de Capital a suscribir por Predica y el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL en el supuesto de que este último fuera suscrito íntegramente.

La propuesta de acuerdo de Aumento de Capital a suscribir por Predica se justifica, desde el punto de vista del interés social de Colonial, en el racional de la Operación en su conjunto en tanto en cuanto las operaciones corporativas que conforman la Operación están relacionadas entre sí. La Operación, dentro de la cual se enmarca el Aumento de Capital a suscribir por Predica, va a permitir a Colonial incrementar su participación en el capital social de SFL hasta alcanzar un mínimo del 94,1%, (actualmente asciende al 81,7%), incluyendo la posibilidad de adquirir la totalidad del capital social de SFL.

Desde un plano estratégico, tanto el Aumento de Capital a suscribir por Predica como la Oferta y el correspondiente Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL (al que se refiere el punto segundo del orden del día), que forman parte de los Acuerdos Alcanzados, son operaciones corporativas relevantes para la consecución del interés social toda vez que buscan incrementar la competitividad del Grupo Colonial en el mercado europeo, consolidar su posicionamiento de liderazgo en el sector de oficinas *prime*, reforzar el capital para mejorar la capacidad de crecimiento, así como incrementar la retribución de sus accionistas. En particular, la Operación permitirá a Colonial ampliar y reforzar su presencia en el mercado francés, primer mercado europeo de oficinas, para contribuir a consolidar a Colonial como uno de los principales actores del sector inmobiliario europeo, especializado en el arrendamiento de oficinas *prime*, mejorando el posicionamiento del Grupo Colonial de cara a oportunidades de inversión y los desafíos de mercado que puedan

surgir en el mercado de oficinas *prime* español y francés. La Operación responde a la política activa de desarrollo y crecimiento del Grupo Colonial, así como de consolidación de su posicionamiento.

De esta forma, el incremento de la participación de Colonial en el capital social de SFL permitirá, entre otras cuestiones:

- Reforzar el capital, incrementando el NTA (anteriormente denominado NAV). En este sentido, se estima que el NTA del grupo Colonial podría incrementarse en hasta aproximadamente 400 millones de euros.
- Incrementar el dividendo distribuido por SFL.
- Incrementar el beneficio por acción y el valor liquidativo por acción de Colonial.
- Simplificar la estructura accionarial del Grupo Colonial.
- Acrecer la liquidez de la acción de la Sociedad en el mercado, así como ampliar el *free float* de Colonial. En este sentido, se estima que el *free float* de Colonial podría incrementarse en hasta aproximadamente 400 millones de euros (en términos de NTA).

Asimismo, se hace constar que tanto el Aumento de Capital a suscribir por Predica como el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL son operaciones corporativas que responden a la estrategia que ha venido desarrollando Colonial en relación con su participación en SFL. Así, en noviembre de 2018, tras la correspondiente aprobación de la operación por la Junta General de Accionistas de Colonial, se ejecutó el aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias por importe nominal de 133.809.507,50 euros, cuya contraprestación consistió en acciones de SFL titularidad de Qatar Holding LLC y de DIC Holding LLC permitiendo a Colonial alcanzar una participación del 80,74% en el capital social de SFL.

En virtud de todo lo anterior, el Consejo de Administración de Colonial considera que el Aumento de Capital a suscribir por Predica que se propone a la Junta General de Accionistas de Colonial es necesario para completar la Operación y resulta conforme para la consecución del interés social.

3. Descripción de la aportación no dineraria proyectada

La aportación no dineraria proyectada consiste en 2.328.644 acciones de SFL representativas de, aproximadamente, el 5,0% del capital social de SFL, libres de cargas y gravámenes, de la misma clase y serie, íntegramente desembolsadas.

Société Foncière Lyonnaise (SFL) es una sociedad anónima (*société anonyme*) francesa inscrita en el Registre du Commerce et des Sociétés de París con el número 552 040 982 (code NAF 6820B), con domicilio en París (Francia), 42, rue Washington (75008) y cuyas acciones están admitidas a negociación en Euronext Paris (mercado regulado francés). SFL está acogida al régimen jurídico de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*société d'investissement immobilier cotée* o SIIC). A 31 de diciembre de 2020, SFL era titular de 20 edificios en París, con una superficie total conjunta aproximada de 393.000 m², valorados en 7.458 millones de euros.

4. Valoración de la aportación no dineraria proyectada y criterios utilizados

En la determinación de la valoración de las aportaciones no dinerarias proyectadas en el Aumento de Capital a suscribir por Predica se han utilizado los mismos criterios y valoraciones que para la determinación de las aportaciones no dinerarias proyectadas en el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL (al que se refiere el punto segundo del orden del día).

En este sentido, a los efectos de determinar el valor de las acciones de SFL titularidad de Predica a aportar a Colonial en el marco del Aumento de Capital a suscribir por Predica, 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 NTA que consiste básicamente en la suma del valor contable de la empresa (valor del patrimonio neto –NTA–) y las plusvalías latentes de los inmuebles de inversión, medidos a valor razonable, ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la *European Public Real Estate Association* (EPRA). 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. En particular, el EPRA NDV —*net disposal value*— (anteriormente denominado EPRA NNAV) consiste en el EPRA NTA ajustado para incluir el valor razonable de (i) instrumentos financieros; (ii) deuda; y (iii) impuestos diferidos.
- **Múltiplos comparables:** este método, utilizado comúnmente 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.

De entre los métodos de valoración analizados, se ha considerado que el método consistente en la valoración de los activos es el más relevante, tomándose a estos efectos el EPRA NDV de Colonial y SFL calculado a 31 de diciembre de 2020 (ambos ajustados por dividendo a cargo del ejercicio 2020).

En relación con SFL, se han tenido en cuenta las valoraciones publicadas por la compañía y 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 SFL y emitido los correspondientes informes de valoración de acuerdo con los estándares de valoración y tasación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). De esta forma, en aplicación de lo referido anteriormente, las 2.328.644 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 5,0% del capital social de SFL, que son objeto de aportación a Colonial por Predica, tienen un valor total conjunto de 225.133.301,92 euros, lo que equivale a valorar en 96,68 euros cada acción de SFL a aportar.

El Consejo de Administración considera que el método consistente en la valoración de los activos, tomando a estos efectos el EPRA NDV (ajustado por dividendo a cargo del ejercicio 2020), es adecuado y, en consecuencia, la valoración dada a las referidas acciones de SFL es razonable en el marco del Aumento de Capital a suscribir por Predica objeto del presente informe. En consecuencia, ésta será la valoración de las acciones de SFL a los efectos de fijar la ecuación de canje, una vez fijada la valoración de las acciones de Colonial a entregar a Predica como contraprestación, según se describe en el apartado 6 siguiente.

5. Identificación del aportante

El aportante de las acciones de SFL en el marco del Aumento de Capital a suscribir por Predica es Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole sociedad anónima (*société anonyme*) francesa inscrita en el *Registre du Commerce et des Sociétés* de París con el número 334 028 123 (NAF code 6511Z) y con domicilio en París (Francia), 16-18 boulevard de Vaugirard (75015).

6. Número y valor nominal de las acciones de Colonial a emitir en contraprestación a las aportaciones no dinerarias proyectadas. Ecuación de canje.

En la determinación del número de acciones de Colonial a emitir en el Aumento de Capital a suscribir por Predica se han utilizado los mismos criterios y valoraciones que para la determinación del número de acciones de Colonial a emitir en el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL (al que se refiere el punto segundo del orden del día).

En este sentido, a los efectos de determinar el número de acciones de Colonial a emitir como contraprestación por las acciones de SFL titularidad de Predica a aportar en el marco del Aumento de Capital a suscribir por Predica al que se refiere este informe, se han considerado igualmente los diferentes métodos de valoración señalados en el apartado 4.

Tras el análisis de los diferentes métodos descritos en el apartado 4, se ha considerado que el método consistente en la valoración de los activos es el más relevante. En este sentido, se ha tomado en consideración el EPRA NDV de Colonial calculado a 31 de diciembre de 2020 (ajustado por dividendo a cargo del ejercicio 2020), lo que supone una valoración de 10,00 euros por acción. A dichos efectos, se han tenido en cuenta las valoraciones publicadas por la Sociedad y 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 atención a la valoración efectuada de las acciones de Colonial, así como de las acciones de SFL según los criterios descritos anteriormente, la ecuación de canje resultante es de 9,66 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL. Por tanto, se propone emitir un total de 22.494.701 nuevas acciones de Colonial de 2,50 euros de valor nominal unitario, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción.

Las nuevas acciones de Colonial atribuirán a Predica los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

En relación con las valoraciones realizadas, Morgan Stanley & Co. International plc ha emitido un informe (*fairness opinion*) dirigido al Consejo de Administración de la Sociedad en el que confirma que, en su opinión a fecha de dicho informe, la contraprestación a pagar por la Sociedad en relación con (i) la aportación no dineraria de Predica; y (ii) la Oferta, es razonable (*fair*) desde un punto de vista financiero para Colonial.

7. Importe del Aumento de Capital a suscribir por Predica

En contraprestación por la aportación no dineraria proyectada de Predica, se propone aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 56.236.752,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.494.701 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción, con previsión de suscripción incompleta. Por tanto, el tipo de emisión de cada acción será de 10,00 euros y el importe efectivo del Aumento de Capital a suscribir por Predica será de 224.947.010 euros.

8. Garantías adoptadas para la efectividad del Aumento de Capital a suscribir por Predica

Dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación, no se han adoptado garantías especiales. No obstante, existe un compromiso por parte de Predica de aportar las 2.328.644 acciones de SFL a Colonial en el Aumento de Capital a suscribir por Predica (véase el apartado 2 del presente informe).

9. Derecho de suscripción preferente

Al consistir el contravalor del Aumento de Capital a suscribir por Predica en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente sobre las acciones de Colonial a emitir en virtud del Aumento de Capital a suscribir por Predica objeto del presente informe.

10. Plazo máximo de ejecución del Aumento de Capital a suscribir por Predica

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración de Colonial la facultad de ejecutar el Aumento de Capital a suscribir por Predica en cualquier momento dentro del plazo de un año a contar desde la fecha de adopción del acuerdo al que se refiere este informe.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este informe, está previsto que el Aumento de Capital a suscribir por Predica, el Intercambio de Activos y la Oferta se lleven a cabo de forma simultánea en tanto en cuanto las referidas operaciones corporativas están relacionadas entre sí, si bien cada una de ellas, por su propia configuración, está previsto que finalice en momentos distintos (excepto el Aumento de Capital a suscribir por Predica y el Intercambio de Activos, que está previsto que finalicen simultáneamente). En este sentido, se propone delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de acordar la no ejecución del acuerdo al que se refiere el presente informe en el caso de que no concurrieran las circunstancias establecidas para ello en virtud de los Acuerdos Alcanzados.

11. Suscripción incompleta

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital a suscribir por Predica. En consecuencia, en caso de que se produzca una suscripción incompleta, el Aumento de Capital a suscribir por Predica se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las nuevas acciones de Colonial efectivamente suscritas y desembolsadas en contraprestación por las acciones de SFL efectivamente aportadas.

12. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

Se propone delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de Colonial, relativo al capital social, en función del número final de nuevas acciones de Colonial que sean efectivamente suscritas y desembolsadas por Predica.

13. Experto independiente

Sin perjuicio de que la aportación consiste en valores mobiliarios admitidos a negociación en un mercado regulado, con el objeto de ofrecer una mayor seguridad al accionista de Colonial y ante las posibles interpretaciones del marco jurídico vigente, el Consejo de Administración de Colonial ha optado por la alternativa más prudente y ha solicitado al Registro Mercantil la designación de un experto independiente para que emita un informe relativo a la aportación no dineraria, todo ello a los efectos de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, el Registro Mercantil ha designado como experto independiente a estos efectos a Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal, cuyo informe será puesto a disposición de los accionistas de Colonial mediante su publicación, al tiempo de la convocatoria de la Junta General de Accionistas y hasta la celebración de la misma, de manera ininterrumpida en la página web corporativa de la Sociedad (www.inmocolonial.com).

* * * *

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración de Colonial, en su reunión de 3 de junio de 2021.

ANEXO
PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS CONSISTENTES EN ACCIONES DE SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SFL) TITULARIDAD DE PREDICA PRÉVOYANCE DIALOGUE DU CRÉDIT AGRICOLE (PREDICA).

Aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 56.236.752,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.494.701 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuya contraprestación consiste en acciones de Société Foncière Lyonnaise (SFL) titularidad directa de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (Predica). Delegación de facultades.

La Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“Colonial” o la “Sociedad”) acuerda aumentar el capital social con cargo a aportaciones no dinerarias conforme a los términos que se establecen a continuación, todo ello con el objeto de adquirir 2.328.644 acciones de Société Foncière Lyonnaise (“SFL”) representativas de, aproximadamente, el 5,0% de su capital social, titularidad directa de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (el “Aportante” o “Predica”).

A efectos de lo establecido en el presente acuerdo, todos los términos con su inicial en mayúscula que no estén expresamente definidos tendrán el significado que se les atribuye en el informe del Consejo de Administración de Colonial relativo al presente acuerdo.

1. Aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

Se acuerda aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 56.236.752,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.494.701 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (el “Aumento de Capital”). La contraprestación por las nuevas acciones de Colonial a emitir en el Aumento de Capital consistirá en aportaciones no dinerarias, en particular, en acciones de SFL que se describen en el apartado 2 del presente acuerdo.

2. Descripción de la aportación no dineraria proyectada

La aportación no dineraria proyectada consiste en 2.328.644 acciones de SFL representativas de, aproximadamente, el 5,0% de su capital social, libres de cargas y gravámenes, de la misma clase y serie, íntegramente desembolsadas, que actualmente están admitidas a negociación en Euronext Paris.

Société Foncière Lyonnaise (SFL) es una sociedad anónima (*société anonyme*) francesa inscrita en el Registre du Commerce et des Sociétés de París con el número 552 040 982 (code NAF 6820B), con domicilio en París (Francia), 42, rue Washington (75008) y cuyas acciones están admitidas a negociación en Euronext Paris (mercado regulado francés). SFL está acogida al régimen jurídico de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*société d’investissement immobilier cotée* o SIIC).

3. Identificación del Aportante

El Aportante de las 2.328.644 acciones de SFL es Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (Predica), sociedad anónima (*société anonyme*) francesa inscrita en el *Registre du Commerce et des Sociétés* de París con el número 334 028 123 (NAF code 6511Z) y con domicilio en París (Francia), 16-18 boulevard de Vaugirard (75015).

4. Número y valor nominal de las acciones a emitir

En contraprestación a la aportación no dineraria proyectada, se acuerda emitir 22.494.701 nuevas acciones ordinarias de Colonial de 2,50 euros de valor nominal unitario. Por tanto, el importe nominal del Aumento de Capital será de 56.236.752,50 euros.

5. Tipo de emisión de las nuevas acciones e importe efectivo del Aumento de Capital

Las nuevas acciones de Colonial se emitirán por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción. Por tanto, el tipo de emisión de cada acción será de 10,00 euros y el importe efectivo total del Aumento de Capital al que se refiere el presente acuerdo será de 224.947.010 euros.

6. Garantías adoptadas para la efectividad del Aumento de Capital

Dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación, no se han adoptado garantías especiales. No obstante, existe un compromiso por parte de Predica de aportar las 2.328.644 acciones de SFL.

7. Suscripción y desembolso de las nuevas acciones

Las nuevas acciones de Colonial quedarán suscritas por el Aportante y el valor nominal y la prima de emisión de las acciones quedarán íntegramente desembolsados en el momento del otorgamiento de la escritura de aumento de capital objeto del presente acuerdo.

8. Derecho de suscripción preferente

Al consistir el contravalor del Aumento de Capital en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente sobre las acciones de Colonial a emitir en virtud del Aumento de Capital al que se refiere el presente acuerdo.

9. Suscripción incompleta

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital. En consecuencia, en caso de que se produzca una suscripción incompleta, el Aumento de Capital se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las nuevas acciones de Colonial efectivamente suscritas y desembolsadas en contraprestación de las acciones de SFL efectivamente aportadas.

10. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones de Colonial conferirán al Aportante los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

11. Representación de las nuevas acciones

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

12. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

Se delega expresamente en el Consejo de Administración la facultad de dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de Colonial, relativo al capital social, en función del número final de nuevas acciones de Colonial que sean efectivamente suscritas y desembolsadas por el Aportante.

13. Admisión a negociación de las nuevas acciones

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones de Colonial en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y en cualquier otro mercado, nacional o internacional, en el que las acciones de la Sociedad estén admitidas a negociación en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

Se hace constar expresamente que, en el caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad, esta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente.

14. Delegación de facultades

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (las cuales se deben entender concedidas con expresas facultades de sustitución en las personas aquí indicadas), se acuerda facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho y con expresas facultades de sustitución en el Presidente, el Consejero Delegado, la Directora General Corporativa, así como en el Secretario y la Vicesecretaria del Consejo de Administración, para que cualquier de ellos, en el plazo de un año, indistintamente y con su sola firma, pueda realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para ejecutar el presente acuerdo y, en particular, con carácter indicativo y no limitativo, pueda:

- Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto, en particular, sin ánimo exhaustivo, establecer la fecha en que deba llevarse a efecto el Aumento de Capital.
- Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”), la Autoridad francesa de los mercados financieros (la “AMF”, por sus siglas en francés) y/o cualquier otra autoridad supervisora que fuera procedente, en relación con la emisión y admisión a negociación de las nuevas acciones de Colonial que se emitan al amparo del presente acuerdo, (i) cuantos folletos informativos, y suplementos, sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos; y (ii) cuantos documentos e informaciones se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en el *Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE*, en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y en sus correspondientes normas de desarrollo.
- Declarar suscrito y desembolsado el capital social de la Sociedad como consecuencia del Aumento de Capital, incluso en el supuesto de que no se suscribiera la totalidad de las acciones, y tuviera lugar una suscripción incompleta, pudiendo declarar cerrado el Aumento de Capital en la cuantía de las suscripciones efectuadas, delegándose expresamente la facultad de modificar el número de acciones de SFL que el Aportante vaya a aportar y, consecuentemente, el número de acciones nuevas de Colonial a entregar en contraprestación al mismo, todo ello dentro del importe nominal del Aumento de Capital acordado por la Junta General de Accionistas en el presente acuerdo.
- Acordar la no ejecución del presente acuerdo en el caso de que no concurrieran las circunstancias establecidas para ello en virtud de los Acuerdos Alcanzados.
- Adoptar todos los acuerdos legalmente necesarios, así como realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para la formalización del presente acuerdo, incluyendo la facultad de llevar a cabo la correspondiente modificación del artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social de la Sociedad.
- Realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, la AMF, Iberclear, Euroclear, las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, tanto nacionales como internacionales, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Aumento de Capital objeto del presente acuerdo, así como la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y en cualquier otro mercado, nacional o internacional, en el que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).
- Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios o convenientes para la ejecución del Aumento de Capital objeto del presente acuerdo.

- Solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y/o en cualquier otro mercado en el que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).
- Optar o renunciar a la aplicación, en su caso, de aquellos regímenes fiscales especiales que establezca la normativa para este tipo de operaciones.
- Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las nuevas acciones objeto del presente acuerdo y su admisión a negociación y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución del mismo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la CNMV o cualesquiera otros.

* * * *