

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

Informe de Experto Independiente sobre Valoración de
Aportación no Dineraria

25 de mayo de 2016

INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE VALORACIÓN DE APORTACIÓN NO DINERARIA

Al Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A.

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con los artículos 133, 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, el 27 de enero de 2016 y posterior ampliación mediante resolución del 28 de abril de 2016, el Ilmo. Sr. Don Ignacio Garmendia Rodríguez, Registrador Mercantil de Barcelona y su provincia, nombró a Ernst & Young, S.L. como experto independiente para la elaboración de un informe, correspondiente al expediente número 3794/16, en relación con la aportación no dineraria prevista realizar por Reig Capital Group Sàrl (en adelante Reig o sociedad aportante), consistente en acciones que ostentan de Société Foncière Lyonnaise (en adelante SFL) y que representan el 2,19% de su capital, a Inmobiliaria Colonial, S.A. (en adelante Colonial o sociedad beneficiaria), la cual tiene previsto aumentar su capital social como beneficiaria de la aportación.

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

Conforme a la solicitud realizada al Registro Mercantil por Don Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Colonial, entendemos que es propósito de esta sociedad efectuar una ampliación de capital social mediante la emisión de las correspondientes acciones que serán suscritas íntegramente por la sociedad aportante, y desembolsadas totalmente mediante la aportación no dineraria consistente en 1.019.478 acciones de SFL, que representan el 2,19% de su capital social.

1.1 Sociedad aportante

Reig Capital Group Sàrl ("Reig") es una sociedad mercantil de nacionalidad luxemburguesa, provista del número de identificación fiscal español N0182062 con domicilio en L-1331 Luxembourg, 65 Boulevard Grande Duchesse Charlotte.

1.2 Sociedad beneficiaria

Colonial es una sociedad mercantil española con domicilio social en Avenida Diagonal, número 532, 08006 Barcelona con CIF A-28027399, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 39.608, folio 63, hoja B-347.795.

2. DESCRIPCIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA

De acuerdo con el Informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. en relación con esta transacción, la aportación no dineraria que realizará la sociedad aportante, para la total suscripción y desembolso de las acciones emitidas por la sociedad Colonial, tal y como se ha indicado anteriormente, estará conformada por 1.019.478 acciones de SFL, representativas del 2,19% del capital social, de la misma clase y serie, íntegramente desembolsadas y representadas mediante anotaciones de cuenta.

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) y se encuentra participada al 53,14% de su capital social por Colonial.

3. DESCRIPCIÓN DE LA VALORACIÓN EFECTUADA Y CONTRAPRESTACIÓN DE LA APORTACIÓN

De acuerdo con las manifestaciones realizadas por la Dirección de Colonial, como contraprestación a la operación de aportación no dineraria planteada, está previsto ampliar el capital social de Colonial en un importe nominal de 22.701.480 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 90.805.920 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal, cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con una prima de emisión total de 40.862.664 euros, equivalente a 0,45 euros por acción, ascendiendo en conjunto la ampliación de capital más la prima de emisión a un total de 63.564.144 euros.

Atendiendo a lo descrito en los puntos 3, 4 y 5 del Informe del Consejo de Administración de Colonial, el mismo estima que:

- De acuerdo a los métodos indicados en el punto 4 de dicho Informe, las 1.019.478 acciones representativas del 2,19% del capital social de SFL objeto de aportación han sido valoradas en 63.564.144 euros, lo que equivale a valorar en 62,35 euros cada acción a aportar.

- A los efectos de determinar el número de acciones de Colonial a entregar en contraprestación por las acciones de SFL se han considerado diferentes métodos entre los que se incluyen: (i) el precio de cotización actual así como el precio de cotización del último mes y el último trimestre; (ii) el consenso actual sobre el precio de la acción de Colonial según informes de analistas; (iii) otros métodos de contraste como el cálculo del NAV esperado según informes de analistas y el método de múltiplos comparables. Del resultado de los diferentes métodos considerados, en los que se ha tenido en cuenta la liquidez de la acción de Colonial en los mercados de valores, resulta un precio por acción de 0,70 euros, importe que ha sido ajustado por el dividendo que se va a proponer a la Junta General de Accionistas por importe de 0,015 euros por acción en la medida en que dicho dividendo será distribuido con anterioridad a la ejecución del acuerdo descrito en el presente informe.

En consecuencia, tal y como se indica en el punto 4.3 de este informe, la ecuación de canje prevista es de 89,071 acciones de Colonial, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL aportada por parte de Reig.

4. MÉTODOS DE VALORACIÓN

4.1 Métodos de valoración de las aportaciones no dinerarias proyectadas

A los efectos de determinar el valor de las acciones de SFL a aportar en la operación objeto del presente informe, los siguientes métodos de valoración han sido considerados por los administradores:

- Descuento de flujos libres de caja;
- Múltiplos comparables;
- Precio de cotización de la acción; y,
- Valoración de activos netos (EPRA NNAV esperado)

Dada la escasa liquidez de las acciones de SFL en el mercado secundario y en base al análisis de los diferentes métodos anteriormente descritos, el Consejo de Administración estima que las 1.019.478 acciones representativas del 2,19% del capital social de SFL objeto de aportación, tienen un valor de 63.564.144,00 euros, lo que equivale a valorar en 62,35 euros cada acción a aportar.

4.2 Métodos de valoración de las acciones a emitir de Colonial en contraprestación de las aportaciones no dinerarias proyectadas

Tal y como se indica en el punto 3 del presente informe, los administradores, a los efectos de determinar el número de acciones a entregar en contraprestación por las acciones de SFL se han considerado diferentes métodos entre los que incluyen: (i) el precio de cotización actual así como el precio de cotización del último mes y el último trimestre; (ii) el consenso actual sobre el precio de la acción de Colonial según informes de analistas; (iii) otros métodos de contraste como el cálculo del NAV esperado según informes de analistas y el método de múltiplos comparables.

4.3 Propuesta de ecuación de canje

En base a las valoraciones indicadas de SFL y Colonial detalladas en los puntos 4.1 y 4.2 anteriores, se ha aprobado por el Consejo de Administración, incluyéndose en el informe de los administradores, la ecuación de canje prevista, que supone la entrega de 89,071 acciones de Colonial, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL aportada.

En consecuencia, en contraprestación a las aportaciones no dinerarias indicadas, los Administradores de Colonial han propuesto emitir un total de 90.805.920 acciones de 0,25 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 0,45 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación que serían suscritas y desembolsadas por Reig mediante la aportación de 1.019.478 de sus acciones de SFL. Por lo tanto, el importe efectivo del aumento de capital ascendería a 63.564.144 euros.

5. **ALCANCE DE LOS PROCEDIMIENTOS REALIZADOS**

Los procedimientos que hemos llevado a cabo para la elaboración del informe de experto que contempla el artículo 67 de la LSC en relación a la revisión de la valoración de las acciones de SFL, así como para analizar la razonabilidad de la ecuación de canje propuesta, han consistido en:

5.1 Obtención y análisis global de la siguiente información:

- Estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2015 y del 30 de abril de 2016 no auditados de Société Foncière Lyonnaise y Sociedades dependientes y de Inmobiliaria Colonial y Sociedades dependientes.

- Informes de valoración realizados por terceros de los activos inmobiliarios registrados en el Grupo SFL y en el Grupo Colonial al 31 de diciembre de 2015 y 30 de junio de 2015.
 - Análisis de la evolución del valor de mercado de los elementos inmobiliarios ("Gross Asset Value" o "GAV") del Grupo SFL desde el 31 de diciembre de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2015.
 - Otra información que se ha considerado necesaria en la realización de nuestro trabajo.
- 5.2 Revisión del Informe de los administradores de la entidad beneficiaria en relación con la propuesta de ampliación a realizar.
- 5.3 Revisión y análisis, de acuerdo con la información disponible, de las metodologías y criterios de valoración empleados en la determinación del valor de la aportación no dineraria, en concreto revisión del "Discounted Cash Flow (DCF)" de SFL preparado por la Dirección de Colonial.
- 5.4 Revisión y análisis de las metodologías y criterios de valoración utilizados en la determinación del valor de la acción de Colonial, fundamentalmente el precio de cotización bursátil y el consenso del precio de la acción según informes de analistas.
- 5.5 Análisis y contraste de los resultados obtenidos mediante la aplicación de otras metodologías de valoración de general aceptación del Grupo SFL.
- 5.6 Conferencias telefónicas con los valoradores de los activos de SFL.
- 5.7 Análisis y contraste, si procede, de los resultados obtenidos mediante la aplicación de otras metodologías de valoración de general aceptación del Grupo Colonial.
- 5.8 Lectura y análisis de la "Fairness Opinion" emitida por Morgan Stanley en la que confirman que, a su juicio, los términos y condiciones de la adquisición de las acciones de SFL objeto de la aportación y de la ecuación de canje resultante es razonable.
- 5.9 Realización de diversas reuniones con la Dirección de Inmobiliaria Colonial, S.A. y con sus asesores financieros en el contexto de esta operación con el fin de recabar información considerada de utilidad para la realización de nuestro trabajo.
- 5.10 Revisión de la información financiera correspondiente al primer trimestre de 2016 publicada en la web de Colonial y de SFL.

- 5.11 Lectura de actas del Consejo de Administración, Junta General de Accionistas y otras reuniones significativas de comités de dirección de la entidad beneficiaria y de SFL.
- 5.12 Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor del Grupo SFL o el Grupo Colonial, y en su caso, verificación de los mismos.
- 5.13 Obtención de una carta de manifestaciones firmada por la Dirección de Inmobiliaria Colonial, S.A. donde se nos manifieste que la información facilitada para el desarrollo de este trabajo, su contenido, así como cualquier otra documentación o confirmación adicional puesta a nuestra disposición no contiene, a su juicio, errores significativos, e incluye toda la información necesaria para un adecuado entendimiento de la valoración realizada y de los riesgos más relevantes que pueden afectarla, así como que han puesto a nuestra disposición toda la información relevante de la que tienen conocimiento y que pudiera tener un efecto significativo sobre el resultado de nuestro trabajo.

Nuestro trabajo ha estado referido exclusivamente a la evaluación y comprobación de la aplicación de los criterios utilizados en la valoración de las acciones objeto de la aportación no dineraria, cuyo detalle se incluye en el apartado 3 del presente informe, y en la valoración de las acciones emitidas por Colonial en contraprestación, así como a la evaluación de los criterios utilizados en la determinación de dichos activos. Es por ello que en la realización de nuestro trabajo no se han aplicado procedimientos específicos tendentes a constatar la titularidad de las participaciones objeto de aportación, u otros aspectos diferentes al alcance descrito en este informe.

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia para las partes implicadas en una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro informe.

Así mismo, el valor de una compañía, negocio o activo es un concepto dinámico en el tiempo. De esta manera, nuestras conclusiones, las cuales se han alcanzado tomando como referencia la fecha actual, podrían diferir de las conclusiones obtenidas en fecha anterior o posterior.

Dadas las incertidumbres inherentes a cualquier información concerniente al futuro, algunas de las hipótesis empleadas en la preparación de las estimaciones futuras podrían no materializarse tal y como se han definido y podrían ocurrir acontecimientos no previstos. Por lo tanto, los resultados estimados del negocio para el período de proyección podrían no resultar en el futuro tal y como se han definido, afectando, por tanto, a nuestras conclusiones.

Por consiguiente, en la realización de nuestro trabajo no se han aplicado procedimientos específicos tendentes a poner de manifiesto la existencia de otros activos o pasivos que pudieran existir, y no incluidos en las manifestaciones realizadas por la Dirección de Colonial, ni a constatar la existencia física, titularidad y cargas de los activos aportados. Asimismo, los análisis y comprobaciones realizados no han tenido por objeto la verificación del cumplimiento de cualquier otra obligación de tipo legal o formal (aprobación, presentación de documentos, publicidad, cargas y gravámenes de los activos objeto de aportación, plazos, etc.) diferente de las establecidas de acuerdo con los requisitos del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

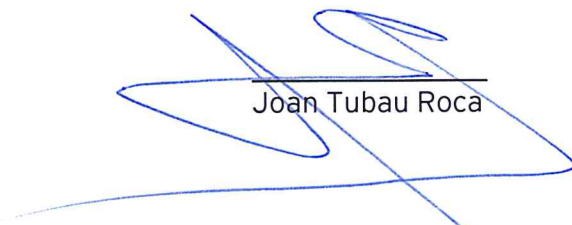
6. CONCLUSIÓN

En nuestra opinión profesional, y teniendo en cuenta todas las consideraciones descritas en este informe, consideramos que:

- El valor conjunto atribuido a las acciones de SFL que conforman la aportación no dineraria prevista realizar, se corresponde, al menos, con el número, el valor nominal y la prima de emisión de las acciones que Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene previsto emitir como contrapartida, por un importe total de 63.564.144 euros, correspondiente a 22.701.480 euros de ampliación de capital social, mediante la emisión y puesta en circulación de 90.805.920 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una, más una prima de emisión total de 40.862.664 euros, equivalente a 0,45 euros por acción.
- Los métodos seguidos por los Administradores para establecer el tipo de canje son adecuados y la ecuación de canje resultante es razonable para los objetivos perseguidos.

Por expreso mandato de la Dirección de Inmobiliaria Colonial, S.A. nuestras conclusiones anteriormente indicadas incluyen, además de lo requerido por el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, un pronunciamiento acerca de la razonabilidad de la ecuación de canje propuesta en la operación planteada. No obstante lo anterior, nuestro Informe Especial se ha preparado únicamente a los efectos previstos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y 133 del Reglamento del Registro Mercantil y no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

ERNST & YOUNG, S.L.



Joan Tubau Roca

25 de mayo de 2016

ANEXO

Informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. en relación con una propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

Colonial

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. EN RELACIÓN CON UNA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS CONSISTENTES EN ACCIONES DE SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SFL) TITULARIDAD DE REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SÀRL, CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA (PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA).

1. Objeto del informe

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. ("**Colonial**" o la "**Sociedad**") ha acordado convocar una Junta General Ordinaria de Accionistas para su celebración el día 27 de junio de 2016 en primera convocatoria y el 28 de junio de 2016 en segunda convocatoria, y someter a dicha Junta General, bajo el punto séptimo del orden del día, la aprobación de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296 y 300 del *Real Decreto Legislativo de 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la "**Ley de Sociedades de Capital**") y concordantes del *Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil*, la referida propuesta de acuerdo a la Junta General requiere la formulación por el Consejo de Administración del siguiente informe justificativo.

2. Justificación de la propuesta

El aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias que se propone a la Junta General de Accionistas tiene como objeto poder emitir las acciones de Colonial necesarias para adquirir, mediante aportaciones no dinerarias, acciones de *Société Foncière Lyonnaise* ("**SFL**") titularidad de Reig Capital Group Luxembourg Sàrl ("**REIG**" o el "**Aportante**"), incrementando así la participación que actualmente ostenta Colonial en su filial francesa SFL.

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 31 de diciembre de 2015, SFL es titular en París de 20 edificios, con una superficie total de 465.500m², valorados en 5.242 millones de euros. Colonial es actualmente titular de 24.726.400 acciones de SFL representativas del 53,14% de su capital social.

Colonial y REIG han llegado a un acuerdo en los términos habituales de este tipo de operaciones para la adquisición por parte de Colonial de la totalidad de las acciones de SFL titularidad de REIG, en virtud del cual Colonial entregaría en contraprestación por la totalidad de las acciones un importe en efectivo y acciones de Colonial de nueva emisión.

En este sentido, REIG, accionista de SFL titular de 2.038.956 acciones representativas del 4,3821% del capital social de SFL, se ha comprometido, sujeto a la aprobación por la Junta General de Colonial del acuerdo de aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias objeto del presente informe de administradores, a (i) aportar a Colonial 1.019.478 acciones de SFL en contraprestación a la suscripción de 90.805.920 acciones de Colonial que serían emitidas por Colonial mediante la adopción del acuerdo de aumento de capital no dinerario objeto del presente informe; y a (ii) vender a Colonial, el mismo día en que REIG suscribiese las acciones emitidas por Colonial en ejecución del acuerdo de aumento de capital no dinerario objeto del presente informe, 1.019.478 acciones de su

titularidad en SFL a un precio de 50,00 euros por acción. Por tanto, tras la referida operación, Colonial sería titular de 26.765.356 acciones representativas de un 57,52% del capital social de SFL.

La adquisición de las referidas acciones de SFL titularidad de REIG permitiría a Colonial incrementar su participación en la sociedad SFL, participación que la Sociedad considera estratégica, y reforzar su presencia en el mercado francés. Como parte de dicha estrategia se iniciaron conversaciones con *Qatar Investment Authority* para una posible aportación a Colonial de sus acciones en SFL, tal y como se comunicó al mercado mediante el correspondiente Hecho Relevante; conversaciones que a la fecha del presente informe de administradores se encuentran interrumpidas, sin previsión de que las mismas vayan a reanudarse en el corto plazo.

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 la que confirma que, a su juicio, los términos y condiciones de la adquisición de las acciones de SFL titularidad de REIG y de la ecuación de canje resultante es razonable.

Este aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias tiene por finalidad principal poder satisfacer la contraprestación en acciones de Colonial a REIG por sus acciones.

3. Descripción de la aportación proyectada. Identificación del aportante

La aportación proyectada consiste en 1.019.478 acciones de SFL, libres de cargas y gravámenes, representativas del 2,19% del capital social de SFL, de la misma clase y serie, íntegramente desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta.

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 31 de diciembre de 2015, SFL es titular en París de 20 edificios, con una superficie total de 465.500m², valorados en 5.242 millones de euros. Colonial es actualmente titular de 24.726.400 acciones de SFL representativas del 53,14% de su capital social.

El aumento del capital objeto del presente acuerdo está destinado a emitir nuevas acciones que se entregarán exclusivamente a Reig Capital Group Luxembourg Sàrl en contraprestación a la aportación, sociedad de nacionalidad luxemburguesa y provista de número de identificación fiscal español N-0182062-J, domiciliada en 65, Boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1331 Luxembourg e inscrita en el registro de comercio de Luxemburgo con el número B-125.465.

4. Valoración de la aportación proyectada y criterios utilizados

A los efectos de determinar el valor de las acciones de SFL a aportar por el Aportante, se han considerado los siguientes métodos de valoración, todos ellos comúnmente aceptados por la comunidad financiera internacional:

- **Descuento de flujos libres de caja:** este método muestra el valor actual de las expectativas de generación de flujos de caja libre del negocio, considerando la empresa como un proyecto de inversión.

- **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.
- **Valoración de activos:** este método consiste en valorar los activos de una sociedad estimados a una determinada fecha 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, todo ello neto de impuestos y según las recomendaciones de la EPRA (EPRA NNAV esperado).

Dada la escasa liquidez de las acciones de SFL en el mercado secundario, el análisis de los diferentes métodos anteriormente descritos, y considerando que una parte de las acciones actualmente propiedad de REIG se adquiriesen a un precio de 50 euros por acción, el Consejo de Administración estima que las 1.019.478 acciones, representativas del 2,19% del capital social de SFL objeto de aportación, tienen un valor de 63.564.144,00 euros, lo que equivale a valorar en 62,35 euros cada acción a aportar.

El Consejo de Administración, atendiendo a los criterios expuestos anteriormente, considera que la valoración dada a las acciones descritas es la adecuada.

5. Número y valor nominal de las acciones a emitir en contraprestación

A los efectos de determinar el número de acciones de Colonial a entregar en contraprestación por las acciones de SFL se han considerado diferentes métodos entre los que se incluyen: (i) el precio de cotización actual así como el precio de cotización del último mes y el último trimestre; (ii) el consenso actual sobre el precio de la acción de Colonial según informes de analistas; y (iii) otros métodos de contraste como el cálculo del NAV esperado según informes de analistas y el método de múltiplos comparables. Del resultado de los diferentes métodos considerados, en los que se ha tenido en cuenta la liquidez de la acción de Colonial en los mercados de valores, resulta un precio por acción de 0,70 euros, importe que ha sido ajustado por el dividendo que se va a proponer a la Junta General de Accionistas en la medida en que el dividendo será distribuido con anterioridad a la ejecución del presente acuerdo.

En atención a la valoración efectuada de las acciones de Colonial, así como de las acciones de SFL según los criterios descritos, se propone que la ecuación de canje sea de 89,071 acciones de Colonial, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL.

Por tanto, se propone emitir un total de 90.805.920 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 0,45 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, que serían íntegramente suscritas y desembolsadas por el Aportante mediante la aportación de 1.019.478 acciones de SFL de su titularidad. Por tanto, el importe efectivo del aumento de capital ascendería a 63.564.144,00 euros.

Las nuevas acciones atribuirían a sus titulares 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.

6. Importe del aumento del capital social

En contraprestación a la aportación proyectada, se propone aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 22.701.480 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 90.805.920 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

El Consejo de Administración, atendiendo a los criterios expuestos anteriormente, considera que el tipo de emisión es el adecuado atendiendo a las condiciones de mercado a la fecha del presente Informe de Administradores.

7. Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales

Se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital en función del capital efectivamente suscrito y desembolsado en contraprestación de las acciones de SFL efectivamente aportadas.

8. Suscripción incompleta

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento del capital objeto del presente acuerdo. En consecuencia, el aumento del capital social (con el límite que se establece en el presente acuerdo) 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.

9. Garantías adoptadas

No se han adoptado garantías especiales dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación. No obstante lo anterior, existe un compromiso de aportar las acciones referidas en el apartado 3 por parte de REIG.

10. Derecho de suscripción preferente

A tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y al consistir el contravalor en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente de las acciones a emitir con ocasión del aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias objeto del acuerdo propuesto.

11. Experto independiente

Sin perjuicio de que la aportación consiste en valores mobiliarios que cotizan en un mercado secundario oficial, 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 ha optado por la alternativa más prudente y ha solicitado del Registro Mercantil el nombramiento de un experto independiente para que emita un informe que contenga la descripción de la aportación, y su valoración, expresando los criterios utilizados y si se corresponde con el valor nominal y con la prima de emisión de las acciones que se emitan como contrapartida, todo ello a los efectos del artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, se ha designado a Ernst & Young como experto independiente, cuyo informe será puesto a disposición de los accionistas mediante su publicación, al tiempo de la convocatoria de la Junta General y hasta la celebración de la misma, de manera ininterrumpida en la página web corporativa de la Sociedad (www.inmocolonial.com).

PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL NO DINERARIO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

Aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 22.701.480 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 90.805.920 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, con previsión de suscripción incompleta, cuya contraprestación consiste en acciones de *Société Foncière Lyonnaise* (SFL) titularidad de Reig Capital Group Luxembourg Sàrl. Delegación de facultades.

La Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (“**Colonial**” o la “**Sociedad**”) acuerda realizar un aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias conforme a los términos y condiciones que se establecen a continuación, todo ello con el objeto de poder emitir las acciones de Colonial necesarias para adquirir, en contraprestación a las aportaciones, acciones de *Société Foncière Lyonnaise* (“**SFL**”) titularidad de Reig Capital Group Luxembourg Sàrl (“**REIG**” o el “**Aportante**”).

A los efectos de lo establecido en el presente acuerdo, todas las palabras cuya letra inicial comience con letra mayúscula y que no estén expresamente definidas, tendrán el mismo significado que el establecido para las mismas en el informe de administradores del que deriva el presente acuerdo.

1. AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL

Se acuerda aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 22.701.480 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 90.805.920 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones no dinerarias, en particular, en acciones de SFL, libres de cargas y gravámenes, que actualmente están admitidas a negociación en la Bolsa de París “*Euronext Paris—Compartiment A*”.

2. DESCRIPCIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA E IDENTIFICACIÓN DEL APORTANTE

La aportación consiste en 1.019.478 acciones de SFL, representativas del 2,19% del capital social, de la misma clase y serie, íntegramente desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta.

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) y se encuentra participada al 53,14% de su capital por Colonial.

El aumento del capital objeto del presente acuerdo está destinado a emitir nuevas acciones que se entregarán exclusivamente a Reig Capital Group Luxembourg Sàrl en contraprestación a la aportación, sociedad de nacionalidad luxemburguesa y provista de número de identificación fiscal español N-0182062-J, domiciliada en 65, Boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1331 Luxembourg e inscrita en el registro de comercio de Luxemburgo con el número B-125.465.

3. NÚMERO DE NUEVAS ACCIONES A EMITIR

En contraprestación a la aportación no dineraria consistente en 1.019.478 acciones de SFL se acuerda emitir un total de 90.805.920 acciones de 0,25 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 0,45 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, que serán íntegramente suscritas y desembolsadas por el Aportante mediante la aportación de 1.019.478 acciones de SFL de su titularidad. Por tanto, el importe efectivo del aumento de capital asciende a 63.564.144,00 euros.

La ecuación de canje es de 89,071 acciones de Colonial, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL.

4. TIPO DE EMISIÓN

Las nuevas acciones de Colonial se emitirán por un importe nominal unitario de 0,25 euros, más una prima de emisión de 0,45 euros por acción. Por tanto, el tipo de emisión de las acciones se fija en 0,70 euros por acción.

5. SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO

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

6. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 del *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento del capital objeto del presente acuerdo. En consecuencia, el aumento del capital social (con el límite que se establece en el presente acuerdo) 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.

7. INEXISTENCIA DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

A tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al consistir el contravalor del aumento del capital en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente sobre las acciones a emitir con ocasión del aumento del capital con cargo a aportaciones no dinerarias objeto de este acuerdo.

8. DERECHOS DE LAS NUEVAS ACCIONES

Las nuevas acciones conferirán a sus titulares 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 particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

9. REPRESENTACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES

Las acciones de nueva emisión 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. (“Iberclear”) y sus entidades participantes.

10. 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 coticen 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 la negociación de las acciones de la Sociedad, esta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente.

11. GARANTÍAS DE LAS APORTACIONES NO DINERARIAS

No se han adoptado garantías especiales, dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación. No obstante lo anterior, existe un compromiso de aportar las acciones referidas en el apartado 2 por parte del Aportante.

12. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Se delega expresamente en el Consejo de Administración la nueva redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

13. DELEGACIÓN DE FACULTADES

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (las cuales se deben entender que se han concedido 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 así como en el Secretario y el Vicesecretario del Consejo, para que cualquier de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda ejecutar el presente acuerdo dentro del plazo de 1 año desde la fecha de la presente Junta General de Accionistas, transcurrido el cual sin que se haya llevado a efecto el mismo, quedará sin valor ni efecto alguno, pudiendo en particular, con carácter indicativo y no limitativo:

- Declarar suscrito y desembolsado el capital social objeto del aumento del capital social, incluso en el supuesto de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, no se suscribiera la totalidad de los valores emitidos, y tuviera lugar una suscripción incompleta, pudiendo declarar cerrado el aumento del capital en la cuantía de las suscripciones efectuadas. Adoptar a tal fin todos los acuerdos legalmente necesarios para la formalización del acuerdo o acuerdos de ejecución del aumento del capital social, así como las correspondientes modificaciones del artículo final de los Estatutos Sociales relativo al capital social de la Sociedad;

- 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 efectos el aumento del capital;
- Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”), la *Autorité des marchés financiers* (AMF) y/o cualquier otra autoridad supervisora que fuera procedente, en relación con la emisión y admisión a negociación de las nuevas acciones 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 la *Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores y por la que se modifica la Directiva 2001/34/CE*, en el *Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores*, en el *Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, 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* y demás normativa, nacional o extranjera, que resulte aplicable para la ejecución del presente acuerdo; así como realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, la AMF, IBERCLEAR, 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 cotización 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 para la buena ejecución del aumento del capital objeto del presente acuerdo;
- Solicitar la admisión a negociación 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); y
- 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.

* * * *

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración, en Madrid, en su sesión de fecha 23 de mayo de 2016.