

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA, AL AMPARO DE LA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 29 DE JUNIO DE 2017.**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“**Colonial**” o la “**Sociedad**”) en relación con el aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente que el Consejo de Administración tiene previsto realizar al amparo de la autorización conferida por la Junta General de accionistas de la Sociedad de fecha 29 de junio de 2017, bajo el punto sexto del orden del día.

En este sentido, los principales términos del aumento de capital son los siguientes:

- *Importe nominal máximo:* 107.118.250 euros.
- *Número máximo de acciones nuevas:* el número máximo de acciones que podrán emitirse al amparo del aumento de capital será de 42.847.300 (representativas del 10,92% del capital social actual).
- *Precio de emisión:* las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 2,50 euros más una prima de emisión que será determinada en función de la prospección de la demanda realizada en el marco de una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*). No obstante, el Consejo de Administración ha optado por establecer un tipo mínimo de emisión, tal y como se detalla en el apartado b. del epígrafe 5 del presente informe.
- *Modalidad de colocación:* las nuevas acciones serán objeto de una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*).
- *Derecho de suscripción preferente:* se prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, todo ello en la medida que razones de interés social justifican y explican la necesidad de llevar a efecto el aumento de capital a través de una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*), lo que a su vez conlleva necesariamente la referida exclusión.
- *Suscripción incompleta:* se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento del capital.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296, 297.1.b), 308, 504 y 506 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**”) y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, se requiere la formulación por el Consejo de Administración del presente informe a los efectos del referido aumento de capital.

El presente informe, junto con el informe que elabore Ernst & Young, S.L. (“**Ernst & Young**”), auditor de cuentas distinto del de la Sociedad, nombrado a estos efectos por el Registro Mercantil de Madrid, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de aumento de capital a que se refiere este informe.

El informe se emite sobre la base del asesoramiento de J.P. Morgan Securities plc como entidad coordinadora del aumento de capital objeto del presente informe (el “**Banco Asesor**”).

## **2. AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL.**

La Junta General de accionistas de la Sociedad, en su reunión de 29 de junio de 2017, acordó, bajo el punto sexto del orden del día, autorizar al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de 5 años, pudiera aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. El citado acuerdo de autorización atribuyó al Consejo de Administración la facultad adicional de excluir el derecho de suscripción preferente, quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social. De conformidad con la citada autorización, el aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, con el máximo indicado, deberá ser acordado por el Consejo de Administración con el voto favorable de los dos tercios de sus miembros.

Al amparo de la autorización de la Junta General, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene previsto realizar un aumento de capital equivalente al 10,92% del capital social actual de la Sociedad, con exclusión del derecho de suscripción preferente, cuyos principales términos y condiciones se han indicado anteriormente. A estos efectos, el Consejo de Administración de la Sociedad hace constar que (i) no se ha hecho uso de la autorización antes referida hasta la fecha; (ii) el importe nominal máximo del aumento de capital no supera el 20% de la cifra de capital en el momento de la autorización; y (iii) el acuerdo ha sido aprobado por unanimidad de todos los Consejeros de la Sociedad.

El acuerdo de la Junta General, junto con el preceptivo informe del Consejo de Administración, se encuentra a disposición de los accionistas de la Sociedad en la página web corporativa de Colonial ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)).

## **3. JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO**

El aumento de capital del que trae causa el presente informe tiene como objeto asegurar y optimizar la financiación de los fondos que se destinarán a la contraprestación ofrecida en el marco de la oferta pública de adquisición formulada por la Sociedad sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (“**Axiare**”) que no son titularidad de Colonial (la “**Oferta**”), según los términos anunciados por la Sociedad el 13 de noviembre de 2017 mediante el “**Hecho Relevante**” con número de registro 258425, preservando, a su vez, la estructura de capital de la Sociedad acorde con su plan de crecimiento.

Axiare es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, en la Calle Ortega y Gasset, núm. 29, 5ª, código postal 28006, y con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-86.971.249. De conformidad con la información pública disponible, actualmente, el capital social de Axiare asciende a 790.624.860,00 euros, dividido en 79.062.486 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Axiare están representadas por medio de anotaciones en cuenta, inscritas en los correspondientes registros contables de Iberclear y de sus entidades participantes, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

La adquisición de la totalidad o mayoría de las acciones de Axiare permitiría su integración en el grupo Colonial, consolidar su estrategia, incorporar a su cartera activos de primer nivel, desarrollar sus actividades de manera más competitiva y crear uno de los principales actores del sector inmobiliario nacional, especializado en el arrendamiento de oficinas *prime*.

Actualmente, Colonial es titular directo de 22.762.064 acciones de Axiare, representativas del 28,79% de su capital social. En este sentido, la Oferta se dirige al 100% del capital social actual de Axiare, si bien de la Oferta se excluyen las acciones que son titularidad de Colonial (22.762.064 acciones, representativas del 28,79% del capital). Por tanto, atendiendo al número actual de acciones en circulación de Axiare, la Oferta se dirige a un total de 56.300.422 acciones de Axiare, representativas del 71,21% de su capital.

La formulación de la Oferta implica la asunción por Colonial de un compromiso de desembolso máximo equivalente a 1.033.675.748 euros. Este compromiso es asimismo adicional al desembolso ya efectuado para las adquisiciones de acciones de Axiare que han permitido a Colonial alcanzar el 28,79% de su capital social. Si tenemos en cuenta los referidos desembolsos, tanto los ya realizados para dichas adquisiciones como los derivados del compromiso máximo vinculado a la formulación de la Oferta, la inversión de Colonial en Axiare alcanzaría más de 1.000 millones de euros.

A los efectos de financiar dichos desembolsos, y sin perjuicio de los contratos de financiación puente suscritos por Colonial según las prácticas habituales en este tipo de operaciones, la Sociedad ha realizado de forma satisfactoria con fecha 21 de noviembre de 2017 una emisión de bonos por valor de 800.000.000 euros que permite cubrir una parte relevante de la contraprestación ofrecida en el marco de la Oferta. Y además, a través del aumento de capital objeto del presente informe, se persigue un aumento de los recursos propios de tal manera que se conseguirá con ello una optimización en la financiación de la Oferta.

Después del anuncio de la Oferta, las agencias de calificación crediticia han confirmado el actual *rating* de la Sociedad (“BBB” por parte de Standard & Poor’s y “Baa2” por Moody’s), manteniéndose una perspectiva estable por parte de Standard & Poor’s y una perspectiva negativa hasta el resultado final de la Oferta por parte de Moody’s. El aumento de capital que trae causa el presente informe confirma el compromiso de la Sociedad para mantener y reforzar la estabilidad en la calificación crediticia de su deuda, evitando que la Oferta presentada pueda tener una incidencia inmediata en la calificación crediticia de la Sociedad.

A través de la referida estructura de financiación de la Oferta, la Sociedad, actuando diligentemente, evita cualquier riesgo de mercado derivado de la asimetría entre el nivel del volumen de los compromisos vinculados a la financiación de la Oferta, que ascienden a más de 1.000 millones de euros, y la capacidad de generación de recursos por la Sociedad.

De otra parte, la Sociedad entiende, sobre la base del asesoramiento del Banco Asesor, que en la actualidad se dan las condiciones para poder contar con un apoyo firme a un aumento de capital de Colonial como el que se propone, garantizando el procedimiento de colocación acelerada la finalidad pretendida por la Sociedad de asegurar y optimizar la financiación de la Oferta. En este sentido, accionistas de la Sociedad que tienen representación en el Consejo de Administración de Colonial, y que tienen la condición de inversores cualificados, han expresado su compromiso de suscribir, en el contexto de la financiación de la Oferta, acciones en el aumento de capital del que es objeto el presente informe por un importe efectivo de, al menos, 250 millones de euros a un precio de 7,89 euros por acción.

Asimismo, la Sociedad no descarta, en el marco de la financiación de la Oferta y sujeto a las condiciones de mercado, aumentar el tamaño de la colocación de acciones de la Sociedad mediante la venta de acciones procedentes de la autocartera.

No obstante, y sin perjuicio de que el interés social en el aumento de capital está ligado a la necesaria financiación de la Oferta, en el supuesto de que ésta no se llevara finalmente a cabo, la Sociedad cuenta con alternativas de inversión a la mencionada operación de adquisición de Axiare, de forma que los recursos generados en el aumento de capital encontrarán una utilización plenamente coherente con el interés social de la Sociedad y, por tanto, de sus accionistas.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración considera que el aumento de capital objeto del presente informe resulta conforme con el interés social en cuanto que garantiza para la Sociedad la plena cobertura, y en las mejores condiciones, de la necesaria estructura de financiación de la Oferta.

#### **4. MODALIDAD DE LA COLOCACIÓN**

El Consejo de Administración de la Sociedad, sobre la base del asesoramiento recibido por el Banco Asesor, considera que el modo más eficaz y seguro para la Sociedad en orden a alcanzar el objetivo buscado, dando acceso a fuentes alternativas de financiación a través de los inversores cualificados, es instrumentar la emisión de las nuevas acciones a través de una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*), todo lo cual justifica el acudir por razón del interés social a esta modalidad.

A estos efectos, se suscribirá un acuerdo con el Banco Asesor, en virtud del cual, en su condición de entidades colocadoras, realizarán una colocación privada de las nuevas acciones exclusivamente entre aquellas personas que tengan la condición de inversores cualificados.

Esta colocación tendrá carácter de acelerada ya que, previsiblemente, la suscripción y el desembolso del aumento de capital, así como la admisión a negociación de las acciones, se llevará a cabo en cuestión de pocos días, todo ello con sujeción a las prácticas y usos habituales de este tipo de procedimientos que son los que en este caso se adecúan a la finalidad de interés social que la Sociedad persigue a través del aumento de capital objeto del presente informe.

En base al interés de la Sociedad en las ventajas de esta modalidad de ampliación dado el contexto y finalidad de la misma, y de conformidad con la práctica consolidada en el mercado, el aumento de capital acelerado exige la exclusión del derecho de suscripción preferente, por ser el aumento de capital con reconocimiento del derecho de suscripción preferente incompatible en sus plazos y trámites con una colocación rápida y dirigida al colectivo de los inversores cualificados, que es la que asegura los fines de financiación óptima de la Oferta. A los efectos de la exclusión del derecho de suscripción preferente y conforme a la legislación aplicable, se incluye en el epígrafe 5 de este informe una justificación detallada de la propuesta, se especifica el valor de las acciones y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones (precio de emisión), con indicación de las personas a las que hayan de atribuirse.

El Consejo de Administración ha establecido un tipo mínimo de emisión como cautela del precio que pueda resultar de dicho proceso que coincide con el que los accionistas significativos con presencia en el Consejo de Administración se han comprometido a suscribir (véase el apartado b. del epígrafe 5 siguiente).

Una vez cumplido dicho trámite, el Consejo de Administración procederá a ejecutar el aumento de capital, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los Estatutos Sociales indicando la cifra

exacta en la que haya quedado aumentado el capital como consecuencia de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*).

Para mayor agilidad, se prevé delegar en el Presidente y en el Consejero Delegado todas las facultades necesarias para determinar las condiciones del aumento de capital tras la prospección de la demanda, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el precio final de emisión de las acciones. Asimismo, se prevé delegar al Presidente y al Consejero Delegado para que, cualquiera de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda fijar los términos y condiciones del procedimiento de colocación de las acciones, acordando la fecha de inicio del mismo, su duración y cualesquiera otras circunstancias necesarias para su completa ejecución.

## **5. EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

La opción por el procedimiento de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) que implica necesariamente la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas se justifica desde la perspectiva del interés social por la exigencia de contar con una óptima y necesaria estructura de financiación de la Oferta a través de un procedimiento que garantice la rapidez y efectividad del aumento de capital.

De conformidad con el régimen aplicable, para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones se requiere que los administradores elaboren un informe en el que especifiquen el valor de las acciones de la sociedad y justifiquen detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, con la indicación de las personas a las que hayan de atribuirse. A estos efectos, se detalla a continuación (a) la justificación del interés social; (b) el precio de emisión; y (c) los destinatarios de la emisión.

### **a) Justificación del interés social**

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de la Sociedad tal y como se ha venido poniendo de manifiesto en el presente informe. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la Ley y, especialmente, con el relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social. En particular, porque (i) permite realizar una operación (la Oferta) conveniente desde el punto de vista del interés social; (ii) el procedimiento resulta idóneo y necesario para alcanzar el fin buscado con el aumento de capital; y (iii) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado.

#### *(i) Justificación del aumento de capital desde la perspectiva del interés social de la Sociedad*

La Sociedad considera que el aumento de capital objeto del presente informe resulta conforme con el interés social en cuanto que garantiza a la Sociedad la plena cobertura, y en las mejores condiciones, de la necesaria financiación de la Oferta, todo lo cual resulta acorde con el plan de crecimiento de la Sociedad al permitirle adquirir un activo de gran interés para el desarrollo de su objeto social.

A todo esto se suma que, sobre la base del asesoramiento recibido por el Banco Asesor, nos encontramos ante una ventana potencialmente idónea para llevar a cabo un aumento de capital de estas características.

Véase el epígrafe 3 anterior para una justificación detallada de la propuesta.

(ii) *Idoneidad de la colocación privada acelerada de las acciones como procedimiento para garantizar los fines de interés social perseguidos por el aumento de capital.*

El Consejo de Administración de la Sociedad, sobre la base del asesoramiento del Banco Asesor, considera que para alcanzar el objetivo buscado es necesario instrumentar la emisión de las nuevas acciones a través de una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*), procedimiento que se muestra además como el más eficaz para maximizar el tipo de emisión (véase epígrafes 4 y 5. b)).

En este sentido, esta técnica es la más adecuada en términos de precio de emisión de las nuevas acciones, de coste de captación de los recursos y de riesgo de ejecución para aumentos de capital dinerarios como el que ahora se plantea. A estos efectos, resulta relevante poner de manifiesto que este tipo de operaciones son utilizadas de forma habitual por los grandes emisores en los mercados internacionales de capitales y ha sido empleada en muchas ocasiones por diversas sociedades cotizadas españolas, incluyendo la propia Colonial, debido, principalmente, a su flexibilidad, eficiencia y rapidez.

Ello explica que dicho procedimiento sea una práctica consolidada en el mercado a la que han acudido habitualmente sociedades del sector inmobiliario, excluyéndose el derecho de suscripción preferente por ser incompatible en sus plazos y trámites con una colocación rápida y dirigida a un colectivo específico de inversores como la prevista.

El Consejo de Administración ha analizado otros métodos alternativos de captación de nuevo capital disponibles para la Sociedad como son (i) un aumento de capital dinerario con derecho de suscripción preferente; y (ii) un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente para realizar una oferta pública de suscripción de acciones.

En este sentido, las principales ventajas de la estructura propuesta son las siguientes:

- *Rapidez de ejecución:* Cualquier estrategia de captación de recursos de capital alternativa a la que aquí se propone demoraría el proceso, lo que conllevaría un importante retraso en la captación de los fondos que son necesarios para asegurar y optimizar la financiación de la Oferta, preservando, a su vez, la estructura de capital de la Sociedad acorde con su plan de crecimiento.

En este sentido, una actuación diligente por parte del Consejo de Administración exige que la Oferta tenga una financiación óptima lo antes posible y, en todo caso, con anterioridad a la liquidación de la Oferta, todo ello sin perjuicio de la financiación inicial de la que ya dispone la Sociedad a través del contrato de financiación suscrito con J.P. Morgan Securities PLC.

En el caso de un aumento de capital dinerario con derecho de suscripción preferente, éste debe poder ser ejercitado durante un plazo que legalmente no puede ser inferior a 15 días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Asimismo, en el caso de un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente para realizar una oferta pública de suscripción de acciones, se requiere un plazo cercano a dos semanas desde el anuncio hasta la fijación del precio de emisión, en ambos casos previa elaboración y registro del correspondiente folleto informativo de la operación.

Estos plazos contrastan con los requeridos para completar la suscripción y el desembolso de acciones en una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) y que se limitan

a un periodo de pocos días, lo que permite que se pueda llevar a efecto con rapidez y flexibilidad en cuanto a su lanzamiento, ampliando así notablemente el margen de maniobra y la capacidad de reacción de la Sociedad a fin de poder aprovechar el momento de mercado y realizar la operación en las mejores condiciones disponibles para la Sociedad.

Asimismo, en la medida en que el número máximo de acciones a emitir al amparo del aumento de capital objeto del presente informe representan menos del 10% del número de acciones de la Sociedad admitidas a negociación, no sería necesaria la elaboración y registro de un folleto informativo.

Por tanto, ninguna de las estrategias de captación de recursos de capital alternativas a la que aquí se propone sería adecuada para conseguir los fines de interés social que exigen llevar a cabo el aumento de capital en un periodo tan reducido de tiempo. El calendario de la Oferta y, por tanto, la decisión de ejecutar una colocación acelerada en la fecha del presente informe se justifica, además, por la dificultad de un aplazamiento de la colocación en las fechas de final de año para acudir a los inversores cualificados a través de los mercados de capitales y por el mantenimiento de los compromisos de los accionistas significativos de la Sociedad.

- *Menor exposición a la volatilidad del mercado:* Cualquier estrategia de captación de recursos de capital alternativa a la que aquí se propone expondría la operación durante un periodo extenso de tiempo a la volatilidad del mercado, lo que lo hace incompatible con la finalidad de interés social pretendida.

En el caso de un aumento de capital dinerario con derecho de suscripción preferente, además del factor tiempo, el valor de las acciones se debería fijar al comienzo del proceso, quedando de tal manera la Sociedad expuesta a la evolución de los mercados durante el periodo de negociación de los derechos.

Asimismo, en el caso de un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente para realizar una oferta pública de suscripción de acciones, nuevamente la duración del proceso podría entrañar un considerable riesgo de mercado que, en función de la evolución, podría impedir la obtención de los recursos necesarios.

En este sentido, en los últimos meses los mercados de renta variable han experimentado cierta volatilidad, lo que unido al marco político y económico actual configura un escenario que aconseja recurrir a mecanismos que reduzcan la incertidumbre y la volatilidad asociada a los mercados.

Esta volatilidad desaconseja, por regla general, según el asesoramiento recibido del Banco Asesor, realizar una captación de fondos propios que deje expuesto a la Sociedad durante un periodo extenso de tiempo a una evolución negativa del valor de cotización de la acción.

Por tanto, ninguna de las estrategias de captación de recursos de capital alternativas a la que aquí se propone permitiría alcanzar los objetivos de la Sociedad de manera eficiente considerando la volatilidad inherente a los mercados financieros y el tiempo de ejecución requerido para llevar a cabo cualquiera de estas alternativas, poniendo en riesgo el interés social en asegurar y optimizar la financiación de la Oferta, preservando a su vez la estructura de capital de la Sociedad para continuar su plan de crecimiento.

- *Menor descuento sobre el precio de cotización:* El precio de emisión de las nuevas acciones bajo un procedimiento de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) suele representar un menor descuento respecto de la cotización de la acción. No obstante, en el caso que nos ocupa, el tipo mínimo de emisión será de 7,89 euros por acción, que representa una prima del 1,81% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de la Sociedad en el

Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores españolas de la última sesión bursátil cerrada previa a la fecha del presente informe, esto es, sobre 7,75 euros.

- *Ahorro de costes:* Los costes de una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) son generalmente inferiores a los de un aumento de capital dinerario con derecho de suscripción preferente y a los de un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente para realizar una oferta pública de suscripción de acciones, ya que se eliminan la mayor parte de los costes de publicidad y comercialización (por no exigirse la realización de giras para presentar la operación entre inversores –los llamados “roadshows”–) y, con carácter general, se reducen las comisiones de las entidades colocadoras.

Por tanto, las estrategias de captación de recursos de capital alternativas a la que aquí se propone conllevarían, en principio, un mayor coste para la Sociedad.

Asimismo, mediante el proceso de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) la Sociedad podrá participar en el proceso de asignación de acciones con el objeto de consolidar una base accionarial alineada con los intereses de la Sociedad, no especulativa y con vocación de permanencia en el medio y largo plazo, siendo ello además compatible con la posibilidad de que la Sociedad coloque en el proceso acciones en autocartera.

Por todo ello, el Consejo de Administración considera que la estructura de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) constituye el procedimiento necesario y, a su vez, más idóneo para asegurar y optimizar la financiación de la Oferta, preservando a su vez la estructura de capital de la Sociedad para continuar su plan de crecimiento.

### *(iii) Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente*

A juicio del Consejo de Administración, la exclusión cumple con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los inconvenientes que eventualmente podrían ocasionarse a aquellos accionistas que viesen mermadas sus expectativas a causa de la dilución política que necesariamente entraña toda emisión de acciones sin derecho de suscripción preferente. Esta afirmación se justifica en (i) las ventajas que la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) tiene frente a otras alternativas de captación de capital para asegurar en la mayor medida posible los fines de interés social que se persiguen con el aumento de capital, tal y como se ha expuesto en el apartado anterior; y (ii) el hecho de que al emitirse las acciones a su valor razonable (tal y como se expone más adelante) no implica, *a priori*, una dilución económica o perjuicio económico para el accionista, máxime cuando el tipo de emisión es superior al precio de cotización de cierre de la acción de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores españolas de la última sesión bursátil cerrada previa a la fecha del presente informe.

En vista de todo lo que antecede, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente en el aumento de capital a que se refiere este informe está justificado en el marco de la financiación de la Oferta por razones de interés social, todo ello en la medida en que las ventajas que la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) tiene para la Sociedad en términos de precio, estructuración y resultado para la operación, compensan y justifican la colocación privada acelerada de las acciones como procedimiento para garantizar los fines de interés social perseguidos por el aumento de capital, procedimiento que implica la necesaria supresión del derecho de suscripción preferente.

## **b) Precio de emisión**

La Ley de Sociedades de Capital supedita el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración a que el valor nominal de las acciones a emitir más, en su caso, el importe de la prima de emisión, se corresponda con el valor razonable que resulte del informe del auditor de cuentas, distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, designado a estos efectos por el Registro Mercantil. En este sentido, la Ley de Sociedades de Capital establece que en las sociedades cotizadas el valor razonable se entenderá como valor de mercado que, salvo que se justifique lo contrario, será el que se establezca por referencia a la cotización bursátil.

El Consejo de Administración ha optado por establecer un tipo mínimo de emisión (nominal más prima) de 7,89 euros por acción (el "**Tipo Mínimo de Emisión**"), que representa una prima del 1,81% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores españolas de la última sesión bursátil cerrada previa a la fecha del presente informe, esto es, sobre 7,75 euros. Por tanto, el tipo mínimo al que podrían emitirse las nuevas acciones es de 7,89 euros, correspondiendo 2,50 euros al nominal y 5,39 euros a la prima de emisión.

Por tanto, el tipo de emisión (valor nominal más prima de emisión) que se propone para el aumento de capital hace que éste responda en todo caso al valor razonable de las acciones de la Sociedad, tal y como preceptúa el apartado 4 del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, *in fine*.

El Tipo Mínimo de Emisión (7,89 euros por acción) se corresponde con el compromiso de accionistas que tienen representación en el Consejo de Administración de Colonial, y que tienen la condición de inversores cualificados, de suscribir, en el contexto de la financiación de la Oferta, acciones en el aumento de capital del que es objeto el presente informe por un importe efectivo de, al menos, 250 millones de euros.

Dicho Tipo Mínimo de Emisión que se propone por el Consejo de Administración se corresponde, además, con el resultado de la negociación llevada a cabo por la Sociedad con el Banco Asesor, sobre el precio por acción al que el Banco Asesor, con anterioridad a la realización de la prospección de la demanda entre inversores institucionales y cualificados y atendiendo a los compromisos de los accionistas significativos, considera que podrá existir interés entre inversores para cubrir la ampliación de capital al Tipo Mínimo de Emisión fijado por el Consejo de Administración.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, Ernst & Young, en su condición de auditor de cuentas distinto del auditor de cuentas de la Sociedad designado a estos efectos por el Registro Mercantil, deberá emitir un informe sobre el valor razonable de las acciones, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en este informe. Como se ha indicado, dicho informe, junto con el presente, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de aumento de capital a que se refiere este informe.

## **c) Destinatarios de la emisión**

Tal y como se ha detallado anteriormente, el Banco Asesor, en su condición de entidad colocadora, realizará una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) de las nuevas acciones exclusivamente entre aquellas personas que tengan la condición de inversores cualificados, incluyendo a los accionistas cualificados de la Sociedad. En este sentido, accionistas de la Sociedad

que tienen representación en el Consejo de Administración de Colonial, y que tienen la condición de inversores cualificados, han expresado su compromiso de suscribir, en el contexto de la financiación de la Oferta, acciones en el aumento de capital del que es objeto el presente informe por un importe efectivo de, al menos, 250 millones de euros a un precio de 7,89 euros por acción.

En este sentido, la emisión se dirigirá exclusivamente a inversores cualificados, según éstos se definen (i) en España, en el artículo 39 del *Real Decreto 1310/2005 de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos*; (ii) en los restantes Estados miembros de la Unión Europea, en las correspondientes normas que hayan transpuesto la Directiva 2003/71/CE de 4 de noviembre de 2003; y (iii) en los restantes países, como aquellos inversores que tengan dicha condición o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción de manera que, conforme a ésta, el aumento de capital objeto del presente informe no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes. Sin perjuicio de lo anterior, las nuevas acciones no se han registrado ni se registrarán de conformidad con la ley de valores de los Estados Unidos de América (la "*U.S. Securities Act of 1933*"), o con cualquier autoridad reguladora de valores de cualquier estado u otra jurisdicción de los Estados Unidos de América. Las nuevas acciones solo podrán ofrecerse, venderse o transmitirse fuera de los Estados Unidos de América a través de "*offshore transactions*", tal como se definen en, y de conformidad con, la "*Regulation S*" de la *U.S. Securities Act of 1933*.

## **6. EXPERTO INDEPENDIENTE**

La Ley de Sociedades de Capital requiere para la exclusión del derecho de suscripción preferente que un experto independiente, distinto del auditor de las cuentas de la Sociedad, nombrado a estos efectos por el Registro Mercantil, elabore un informe, bajo su responsabilidad, sobre el valor razonable de las acciones de la sociedad, sobre el valor teórico del derecho de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir o limitar y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores.

En este sentido, el Registro Mercantil ha designado a Ernst & Young como experto independiente, cuyo informe, junto con el presente, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de aumento de capital a que se refiere este informe.

## **PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.**

### ***Aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente mediante el procedimiento de colocación acelerada.***

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. (“**Colonial**” o la “**Sociedad**”) acuerda realizar, al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 29 de junio de 2017 y de conformidad con la misma, un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente, en los términos y condiciones que se establecen a continuación.

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 DE CAPITAL SOCIAL**

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad en un importe nominal máximo de 107.118.250 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 42.847.300 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente existentes, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias.

Se delega expresamente en el Presidente y el Consejero Delegado, de conformidad con las facultades de sustitución concedidas por la Junta General, para que, cualquiera de ellos y con su sola firma, determine el importe definitivo del aumento de capital dentro del número máximo de acciones una vez finalice la prospección de la demanda realizada en el marco de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*).

#### **2. LÍMITE DE LA AUTORIZACIÓN**

La Junta General de Accionistas, en línea con las tendencias y recomendaciones de buen gobierno, limitó al Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital con exclusión del derecho de suscripción preferente a un máximo del 20% del capital social en el momento de la autorización y, adicionalmente, se previó como condición para excluir el derecho de suscripción preferente que el acuerdo fuese adoptado con el voto favorable de los dos tercios de los miembros del Consejo de Administración. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad hace constar que (i) no se ha hecho uso de la autorización antes referida hasta la fecha; (ii) el importe nominal máximo del aumento de capital es inferior a la cifra de 196.235.028 euros que se corresponde con el 20% del capital social de la Sociedad a la fecha de la autorización de la Junta General de Accionistas de 29 de junio de 2017; y (iii) el acuerdo ha sido aprobado por unanimidad de todos los Consejeros de la Sociedad.

#### **3. TIPO DE EMISIÓN**

El tipo de emisión de las nuevas acciones se corresponderá con el valor nominal de las acciones de la Sociedad en circulación (2,50 euros) más la prima de emisión que se determine en función de la prospección de la demanda realizada en el marco de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*).

El precio que se determine en función de la referida prospección de la demanda realizada en el marco de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) se corresponde con el valor razonable de las acciones, tal y como se justifica en el informe de administradores y se prevé que sea confirmado por el informe emitido por Ernst & Young de conformidad con lo establecido en el artículo 308 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**"), en su condición de auditor de cuentas distinto del auditor de cuentas de la Sociedad designado a estos efectos por el Registro Mercantil.

Sin perjuicio de lo anterior, se acuerda fijar un tipo mínimo de emisión (nominal más prima) de 7,89 euros por acción (el "**Tipo Mínimo de Emisión**"), que representa una prima del 1,81% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores españolas de la última sesión bursátil cerrada previa a la fecha del presente acuerdo, esto es, sobre 7,75 euros. Por tanto, el tipo mínimo al que podrían emitirse las nuevas acciones es de 7,89 euros, correspondiendo 2,50 euros al nominal y 5,39 euros a la prima de emisión.

En este sentido, se delega expresamente al Presidente y al Consejero Delegado, de conformidad con las facultades de sustitución concedidas por la Junta General, para que cada uno de ellos, indistintamente y con su sola firma, respetando el Tipo Mínimo de Emisión referido anteriormente, pueda fijar, tras la prospección de la demanda realizada en el marco colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*), el precio de emisión de las nuevas acciones.

#### **4. DESTINATARIO DEL AUMENTO DE CAPITAL**

El aumento de capital está dirigido exclusivamente a inversores cualificados, según éstos se definen (i) en España, en el artículo 39 del *Real Decreto 1310/2005 de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos* (el "**Real Decreto 1310/2005**"); (ii) en los restantes Estados miembros de la Unión Europea, en las correspondientes normas que hayan transpuesto la Directiva 2003/71/CE de 4 de noviembre de 2003; y (iii) en los restantes países, como aquellos inversores que tengan dicha condición o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción de manera que, conforme a ésta, el presente aumento de capital objeto no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes. Sin perjuicio de lo anterior, las nuevas acciones no se han registrado ni se registrarán de conformidad con la ley de valores de los Estados Unidos de América (la "**U.S. Securities Act of 1933**"), o con cualquier autoridad reguladora de valores de cualquier estado u otra jurisdicción de los Estados Unidos de América. Las nuevas acciones solo podrán ofrecerse, venderse o transmitirse fuera de los Estados Unidos de América a través de "*offshore transactions*", tal como se definen en, y de conformidad con, la "*Regulation S*" de la *U.S. Securities Act of 1933*.

#### **5. EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

Tal y como se ha indicado anteriormente, el acuerdo de autorización para aumentar el capital social conferido por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 29 de junio de 2017 atribuyó al Consejo de Administración la facultad adicional de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social en el momento de la autorización.

En este sentido, se acuerda excluir el derecho de suscripción preferente sobre la base del informe de administradores y del informe del auditor de cuentas a que se refieren los artículos 506 y 308 Ley de Sociedades de Capital, de tal forma que todas las acciones que se emitan en ejecución del presente acuerdo sean suscritas por los destinatarios del aumento de capital referido en el apartado 4.

#### **6. DERECHOS DE LAS NUEVAS ACCIONES**

Las nuevas acciones atribuirán 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. Asimismo, y 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.

#### **7. REPRESENTACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES**

Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable está atribuido a Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (IBERCLEAR) y sus entidades participantes.

#### **8. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN**

El procedimiento de colocación será el que se conoce en la práctica de mercado como colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*). A estos efectos, se suscribirá un acuerdo con el Banco Asesor en virtud del cual realizará una colocación privada de las nuevas acciones entre aquellas personas que tengan la condición de inversores cualificados, entre los que se incluyen, en su condición de tales, a los accionistas cualificados de la Sociedad.

En este sentido, se delega expresamente al Presidente y al Consejero Delegado, de conformidad con las facultades de sustitución concedidas por la Junta General, para que cada uno de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda fijar los términos y condiciones del procedimiento de colocación de las acciones, acordando la fecha de inicio del mismo, su duración y cualesquiera otras circunstancias necesarias para su completa ejecución.

#### **9. 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 la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas.

#### **10. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

Se delega expresamente en el Presidente y el Consejero Delegado, de conformidad con las facultades de sustitución concedidas por la Junta General, para que cada uno de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda dar nueva redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

## **11. ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN**

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y en cualesquiera otros mercados en los que las acciones de 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.

## **12. DELEGACIÓN DE FACULTADES**

De conformidad con las facultades de sustitución concedidas por la Junta General y 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 Presidente, D. Juan José Brugera, al Consejero Delegado, D. Pere Viñolas, y a la Directora General Corporativa, Dña. Carmina Ganyet, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, para que cualquiera de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para la ejecución del presente acuerdo y, en particular, con carácter indicativo y no limitativo, para:

- i. Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la fecha de inicio de la colocación, fijar el importe del aumento dentro del máximo determinado, el tipo de emisión exacto del aumento de capital dentro del límite fijado por el Consejo de Administración, establecer el plazo y procedimiento de suscripción y desembolso, nombrar a las entidades que participen en la colocación y, en general, determinar cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento de capital y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias.
- ii. Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la emisión y admisión a negociación de las nuevas acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital, la documentación que resulte necesaria o conveniente, incluyendo, en caso de resultar necesario, un folleto informativo y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto 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* y del Real Decreto 1310/2005, en la medida que resulten de aplicación.
- iii. Realizar cualquier actuación, declaración o gestión, redactar, suscribir y presentar cualquier documentación o información adicional o complementaria que fuera necesaria ante la CNMV, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear o ante cualquier otra entidad, autoridad, registro público o privado competente, nacional o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital, así como la admisión a cotización de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores españolas.

- iv. Redactar, suscribir y presentar, en caso de que resulte necesario o conveniente, un folleto internacional con el fin de facilitar la difusión de la información relativa al aumento de capital entre los accionistas e inversiones internacionales, asumiendo en nombre de la Sociedad, la responsabilidad por su contenido.
- v. Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios para el buen fin de la ejecución del aumento de capital, incluyendo el contrato de agencia y, en su caso, los contratos de colocación y aseguramiento que pudieran ser necesarios o convenientes.
- vi. Declarar ejecutado el aumento de capital, emitiendo y poniendo en circulación las nuevas acciones que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido suscrito y desembolsado en los términos establecidos.
- vii. A los efectos de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, señalar la cuantía dispuesta respecto del límite establecido en la autorización de la Junta General de accionistas para aumentar el capital social, así como la cuantía que queda por disponer.
- viii. Solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores españolas y cualesquiera otros mercados en los 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).
- ix. 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, 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 unanimidad de los concurrentes a la votación, en Madrid, a 28 de noviembre de 2017.

\* \* \* \*