

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 Hofinac B.V. (en adelante Hofinac B.V., Sociedad aportante o el Aportante), consistente en participaciones que ostenta de Hofinac Real Estate, S.L. (en adelante Hofinac) y que representan el 100% 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 24.943.470 participaciones de Hofinac numeradas correlativamente de la 1 a la 24.943.470, ambas inclusive, y libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% de su capital social.

#### 1.1 Sociedad aportante

Hofinac B.V. es una sociedad mercantil de nacionalidad holandesa, provista del número de identificación fiscal N0038152E, con domicilio en Herengracht, 466 (1017 CA) e inscrita en el Registro Mercantil de Ámsterdam con el número 60439157.

#### 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 las manifestaciones realizadas por la Dirección de Colonial, 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 24.943.470 participaciones de Hofinac, numeradas correlativamente de la 1 a la 24.943.470, ambas inclusive, y libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% de su capital social.

Hofinac, es una sociedad de nacionalidad española, perteneciente al grupo Finaccess Capital, S.A. de C.V., constituida con fecha 15 de septiembre de 2000 bajo la denominación Gic Real Estate España, S.L. ante el Notario de Madrid D. José Aristónico García Sánchez, con el número 2703 de su protocolo, con domicilio social en Torre Picasso, Plaza Ruiz Picasso, número 1, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 15.813, folio 101, hoja M-266.935 y con C.I.F. B-82759242, cuya única actividad es la tenencia y explotación de los siguientes inmuebles, que se encuentran libres de cargas y gravámenes (los "Inmuebles"):

- a) 37 fincas registrales, que conforman (i) un edificio de oficinas sito en Madrid, en el número 73 de la calle Serrano y (ii) 36 plazas de aparcamiento ubicadas en Madrid, en el inmueble de Paseo de la Castellana número 44, duplicado, todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad número 1 de Madrid.
- b) Una finca registral en la que se erige un inmueble sito en Madrid, en la intersección entre las calles Corazón de María y Santa Hortensia, inscrita en el Registro de la Propiedad número 21 de Madrid.

A estos efectos, según el borrador de "Acuerdo de aportación de participaciones de Sociedad Tenedora de Inmuebles" entre Inmobiliaria Colonial, S.A. y Hofinac, B.V., se aportarán el 100% de las participaciones sociales de Hofinac libre de cualquier pasivo financiero o no financiero y tendrá como únicos activos los Inmuebles y la Caja.



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

De acuerdo con el Informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. en relación con esta transacción, como contraprestación a la operación de aportación no dineraria planteada, está previsto ampliar el capital social de Colonial en un importe nominal de 72.142.857,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 288.571.430 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 129.857.143,50 euros, equivalente a 0,45 euros por acción, ascendiendo en conjunto la ampliación de capital más la prima de emisión a un total de 202.000.001,00 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 al método indicado en el punto 4 de dicho Informe, las 24.943.470 participaciones representativas del 100% del capital social de Hofinac objeto de aportación han sido valoradas en 202.000.001,00 euros, lo que equivale a valorar en 8,10 euros cada participación a aportar.
- A los efectos de determinar el número de acciones de Colonial a entregar en contraprestación por las participaciones sociales de Hofinac 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, la ecuación de canje prevista es de 11,569 acciones de Colonial, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada participación social de Hofinac aportada por parte de Hofinac B.V.

## 4. MÉTODOS DE VALORACIÓN

### 4.1 Métodos de valoración de las aportaciones no dinerarias proyectadas

A los efectos de determinar el valor de las participaciones sociales de Hofinac a aportar por el Aportante, dado que los únicos activos de Hofinac son dos inmuebles, se ha empleado el método de valoración de activos, consistente en valorar los activos de una sociedad estimados a una fecha determinada 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 según las recomendaciones de la EPRA (European Public Real Estate Association).

En particular, se ha considerado para la valoración de los activos de Hofinac el EPRA NAV, método comúnmente aceptado por la comunidad financiera internacional.

En este sentido, el consultor independiente Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. ha emitido con fecha mayo de 2016 un informe de tasación para cada uno de los inmuebles de los que se desprende una valoración para el inmueble situado en la calle de Serrano, 73 de 48.693.000,00 euros y para el inmueble situado en la calle de Santa Hortensia, 26-28 de 155.633.000,00 euros.

Apelando a la metodología referida, el Consejo de Administración estima que las 24.943.470 participaciones sociales de Hofinac representativas del 100% del capital social y que son objeto de aportación tienen un valor de 202.000.001,00 euros, lo que equivale a valorar en 8,10 euros cada participación 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 participaciones sociales de Hofinac 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.



#### 4.3 Propuesta de ecuación de canje

En base a las valoraciones indicadas de Hofinac 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 11,569 acciones de Colonial, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada participación de Hofinac aportada.

En consecuencia, en contraprestación a las aportaciones no dinerarias indicadas, los Administradores de Colonial han propuesto emitir un total de 288.571.430 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 Hofinac B.V. mediante la aportación de 24.943.470 participaciones sociales de Hofinac, representativas del 100% del capital social de su titularidad. Por lo tanto el importe efectivo del aumento de capital ascendería a 202.000.001,00 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 Ley de Sociedades de Capital en relación a la revisión de la valoración de las participaciones sociales de Hofinac, 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 auditados al 31 de diciembre de 2014 de Hofinac Real Estate, S.L.
- Estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2015 y 31 de marzo de 2016 de Hofinac Real Estate, S.L.
- Estados financieros consolidados auditados de Inmobiliaria Colonial y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2015 y no auditados al 30 de abril de 2016.
- Informes de valoración realizados por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. en mayo de 2016 de los activos inmobiliarios registrados en Hofinac.
- Otra información que se ha considerado necesaria en la realización de nuestro trabajo.
- Revisión del acuerdo de aportación de participaciones de sociedad tenedora de inmuebles entre Inmobiliaria Colonial, S.A. y Hofinac, B.V.

- 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.
- 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 de 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 Colonial.
- 5.6 Análisis de la ecuación de canje resultante de la ampliación de capital.
- 5.7 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 participaciones sociales de Hofinac objeto de la aportación y de la ecuación de canje resultante es razonable.
- 5.8 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.
- 5.9 Revisión de la información financiera correspondiente al primer trimestre de 2016 publicada en la web de Colonial.
- 5.10 Lectura de actas del Consejo de Administración, Junta General de Accionistas y otras reuniones significativas de comités de dirección de la entidad beneficiaria.
- 5.11 Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor Hofinac o el Grupo Colonial, y en su caso, verificación de los mismos.
- 5.12 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 participaciones sociales 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.

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 participaciones de Hofinac 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 202.000.001,00 euros, correspondiente a 72.142.857,50 euros de ampliación de capital social, mediante la emisión y puesta en circulación de 288.571.430 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una, más una prima de emisión total de 129.857.143,50 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**

## 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 LA TOTALIDAD DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES DE HOFINAC REAL ESTATE, S.L. Y QUE SON TITULARIDAD DE HOFINAC B.V., CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA (PUNTO OCTAVO 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 octavo 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, el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Hofinac Real Estate, S.L. ("**Hofinac**") titularidad de Hofinac B.V. (el "**Aportante**"), cuya única actividad es la tenencia y explotación de los siguientes inmuebles, que se encuentran libres de cargas y gravámenes (los "**Inmuebles**"):

- a) 37 fincas registrales, que conforman (i) un edificio destinado a oficinas y aparcamiento sito en Madrid, en el número 73 de la calle Serrano; y (ii) 32 plazas de aparcamiento y 4 espacios de comunicación ubicados en Madrid, en el inmueble de Paseo de la Castellana número 44, duplicado, todos ellos inscritos en el Registro de la Propiedad número 1 de Madrid.

Este inmueble está ubicado en una de las mejores áreas *prime* de la ciudad de Madrid y cuenta con una superficie alquilable de 4.242 m<sup>2</sup>, de los cuales 784 m<sup>2</sup> son locales comerciales.

- b) 1 finca registral en la que se erige un inmueble sito en Madrid, en la intersección entre las calles Corazón de María y Santa Hortensia, inscrita en el Registro de la Propiedad número 21 de Madrid.

Este inmueble es uno de los inmuebles de oficinas más grandes ubicados en el centro de la ciudad de Madrid, con una superficie alquilable de 46.928 m<sup>2</sup> y 946 plazas de aparcamiento.

A estos efectos, Hofinac estará libre de cualquier pasivo y tendrá como únicos activos los Inmuebles.

La adquisición de los Inmuebles a través de las participaciones de Hofinac permitiría al grupo del que es cabecera Colonial (el "**Grupo**") incrementar en un 21% su cartera de activos inmobiliarios situados en la ciudad de Madrid.

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 participaciones sociales de Hofinac titularidad de Hofinac B.V. y de la ecuación de canje resultante es razonable.

La Sociedad y el Aportante han suscrito un acuerdo de aportación de participaciones en los términos y condiciones habituales para este tipo de operaciones. Dicho acuerdo incluye cláusulas de resolución por cualquiera de las partes en caso de cambio de control y de fuerza mayor, entre las que se contempla que durante el periodo comprendido entre el 20 de junio y el 27 de junio de 2016, ambos inclusive, el valor de cierre del índice IBEX 35 en cualquiera de las sesiones bursátiles comprendidas en ese periodo sea igual o inferior a 7.500 puntos. Asimismo, se prevé que el Aportante pueda resolver el acuerdo en caso de que se hubiesen producido ventas, sujetas a determinadas condiciones, por parte de los accionistas significativos de Colonial con representación en el Consejo de Administración de Colonial durante los 7 días previos a la celebración de la Junta General de Accionistas.

Este aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias tiene por finalidad principal poder satisfacer la contraprestación en acciones de Colonial a Hofinac B.V. por sus participaciones en Hofinac, quien ha manifestado su vocación de ser un accionista estable de la Sociedad. En este sentido, el Aportante se ha comprometido a no disponer de las acciones recibidas durante un plazo de 90 días naturales.

### **3. Descripción de la aportación proyectada. Identificación del aportante**

La aportación proyectada consiste en 24.943.470 participaciones sociales de Hofinac, numeradas correlativamente de la 1 a la 24.943.470, ambas inclusive, y libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social.

Hofinac es una sociedad de nacionalidad española, perteneciente al grupo Finaccess Capital, S.A. de C.V., constituida con fecha 15 de septiembre de 2000 bajo la denominación Gic Real Estate España, S.L. ante el Notario de Madrid D. José Aristónico García Sánchez, con el número 2703 de su protocolo, con domicilio social en la Torre Picasso, Plaza de Pablo Ruiz Picasso, número 1, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 15.813, folio 101, hoja M-266.935 y con C.I.F. B-82759242, cuya actividad es la compraventa, tenencia, arrendamiento y administración de todo tipo de bienes inmuebles.

El aumento del capital objeto del presente acuerdo está destinado a emitir nuevas acciones que se entregarán exclusivamente a Hofinac B.V. en contraprestación a la aportación, sociedad de nacionalidad holandesa provista de número de identificación fiscal N0038152E, domiciliada en Ámsterdam (los Países Bajos), Herengracht 466 (1017 CA) e inscrita en el Registro Mercantil de Ámsterdam con el número 60439157.

### **4. Valoración de la aportación proyectada y criterios utilizados**

A los efectos de determinar el valor de las participaciones sociales de Hofinac a aportar, dado que los únicos activos de la misma son los Inmuebles, que están descritos en el epígrafe 2, se ha empleado el método de valoración de activos, consistente en valorar los activos de una sociedad estimados a una fecha determinada 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, según las recomendaciones de la EPRA (EPRA NAV esperado).

En particular, se ha considerado para la valoración de los activos de Hofinac el EPRA NAV, método comúnmente aceptado por la comunidad financiera internacional.

En este sentido, el consultor independiente Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. ha emitido en mayo de 2016 un informe de tasación de los Inmuebles del que se desprende una valoración para el inmueble situado en la calle de Serrano, 73 de 48.693.000 euros y para el inmueble situado en la calle de Santa Hortensia, 26-28 de 155.633.000 euros. Asimismo, tal y como se ha indicado anteriormente, 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 participaciones sociales de Hofinac titularidad de Hofinac B.V. y de la ecuación de canje resultante es razonable.

Apelando a la metodología referida y a los informes recibidos, y considerando que los únicos activos de Hofinac son los inmuebles referidos anteriormente, el Consejo de Administración estima que las 24.943.470 participaciones sociales de Hofinac representativas del 100% del capital social y que son objeto de aportación tienen un valor de 202.000.001,00 euros, lo que equivale a valorar en 8,10 euros cada participación a aportar.

El Consejo de Administración, atendiendo a los criterios expuestos anteriormente, considera que la valoración dada a las participaciones 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 participaciones sociales de Hofinac 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. A estos efectos, en el acuerdo de aportación alcanzado entre la Sociedad y el Aportante referido anteriormente, las partes han acordado que, con independencia de la fecha de ejecución del presente acuerdo, el Aportante no tendrá derecho a percibir, por las acciones de Colonial que reciba en ejecución del presente acuerdo, dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 2015.

En atención a la valoración efectuada de las acciones de Colonial, así como de las acciones de Hofinac según los criterios descritos, se propone que la ecuación de canje sea de 11,569 acciones de Colonial, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada participación social de Hofinac.

Por tanto, se propone emitir un total de 288.571.430 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 24.943.470 participaciones sociales de Hofinac, representativas del 100% del capital social, de su titularidad. Por tanto, el importe efectivo del aumento de capital ascendería a 202.000.001,00 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 72.142.857,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 288.571.430 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 participaciones sociales de Hofinac 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 participaciones sociales de Hofinac 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 el compromiso de aportar las participaciones sociales referidas en el apartado 3 por parte de Hofinac B.V.

**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**

El Consejo de Administración 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](http://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 72.142.857,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 288.571.430 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, con previsión de suscripción incompleta, cuya contraprestación consiste en la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Hofinac Real Estate, S.L. titularidad de Hofinac B.V. 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, la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Hofinac Real Estate, S.L. ("**Hofinac**") titularidad de Hofinac B.V.

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 72.142.857,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 288.571.430 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 24.943.470 participaciones sociales de Hofinac, numeradas correlativamente de la 1 a la 24.943.470, ambas inclusive, y libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social.

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

La aportación consiste en 24.943.470 participaciones sociales de Hofinac, numeradas correlativamente de la 1 a la 24.943.470, ambas inclusive, y libres de cargas y gravámenes, representativas del 100% del capital social.

Hofinac, es una sociedad de nacionalidad española, constituida con fecha 15 de septiembre de 2000 bajo la denominación Gic Real Estate España, S.L. ante el Notario de Madrid D. José Aristónico García Sánchez, con el número 2703 de su protocolo, con domicilio social en la Torre Picasso, Plaza de Pablo Ruiz Picasso, número 1, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 15.813, folio 101, hoja M-266.935 y con C.I.F. B-82759242, cuya actividad es la compraventa, tenencia, arrendamiento y administración de todo tipo de bienes inmuebles, y es titular de los Inmuebles referidos en el informe de administradores del que deriva el presente acuerdo.

El aumento del capital objeto del presente acuerdo está destinado a emitir nuevas acciones que se entregarán exclusivamente a Hofinac B.V. en contraprestación a la aportación, sociedad de nacionalidad holandesa provista de número de identificación fiscal N0038152E, domiciliada en Ámsterdam (los Países Bajos), Herengracht 466 (1017 CA) e inscrita en el Registro Mercantil de Ámsterdam con el número 60439157 (el "**Aportante**").

### **3. NÚMERO DE NUEVAS ACCIONES A EMITIR**

En contraprestación a la aportación no dineraria consistente en 24.943.470 participaciones sociales de Hofinac se acuerda emitir un total de 288.571.430 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 serán íntegramente suscritas y desembolsadas por el Aportante mediante la aportación de 24.943.470 participaciones sociales de Hofinac, representativas del 100% del capital social, de su titularidad. Por tanto, el importe efectivo del aumento de capital asciende a 202.000.001,00 euros.

La ecuación de canje es de 11,569 acciones de Colonial, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada participación social de Hofinac.

### **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 participaciones sociales de Hofinac 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 participaciones sociales 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”) 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, 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.