

**INFORME ESPECIAL SOBRE AMPLIACIÓN DE
CAPITAL CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE
SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN LOS
SUPUESTOS DE LOS ARTÍCULOS 308 Y 504
DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

Madrid, 24 de mayo de 2024

INFORME ESPECIAL SOBRE AMPLIACIÓN DE CAPITAL CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN LOS SUPUESTOS DE LOS ARTÍCULOS 308 Y 504 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los accionistas de **INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.:**

A los fines previstos en los artículos 308 y 504 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”), y de acuerdo con el encargo recibido de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“Colonial” o la “Sociedad”) por designación del Registrador Mercantil XII de Madrid y su provincia D. Gonzalo Aguilera Anegón, emitimos el presente informe especial (el “Informe Especial”) sobre el aumento del capital social, mediante la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones ordinarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, acompañado del informe que formula el Consejo de Administración de Colonial (el “Informe de los Administradores”), que se incluye como Anexo, y que serán puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad al tiempo de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de accionistas para someter a su aprobación, entre otros, el referido aumento de capital.

1. Antecedentes y objetivo de nuestro trabajo

1.1. Antecedentes

Colonial es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de la Castellana, 52, 28046 Madrid, número de identificación fiscal A-28027399, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-30822, Tomo 36660 y Folio 87.

La Sociedad es una compañía inmobiliaria patrimonialista centrada en el mercado de oficinas prime. A cierre de 2023, su patrimonio está constituido por un total de 72 activos repartidos en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París; una cartera de oficinas que suma cerca de 1,6 millones de metros cuadrados y cuenta con un valor de mercado de 11.336 millones de euros.

A fecha de este informe, el capital social de Colonial asciende a 1.349.039.092,50 euros, representado por un total de 539.615.637 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase, representadas mediante anotaciones en cuenta, que otorgan a todos sus titulares los mismos derechos y que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Los títulos acciones representativas del capital social de Colonial están admitidos a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, dentro del segmento correspondiente al mercado de contratación general.

Con fecha de 16 de mayo de 2024, Colonial y Critería Caixa, S.A.U. (“Critería”), holding inversor que gestiona el patrimonio empresarial de la Fundación “la Caixa”, suscribieron un contrato en virtud del cual Critería y sus filiales íntegramente participadas Inmo Critería Arrendamiento, S.L.U., Inmo Critería Arrendamiento II, S.L.U. e Inmo Critería Patrimonio,

S.L.U. (las “Filiales”), se han comprometido (sujeto a determinadas condiciones habituales en este tipo de operaciones), a suscribir y desembolsar nuevas acciones de Colonial a emitir por medio de un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias, consistentes en un importe efectivo de 350.000.000 euros, y no dinerarias, estas últimas desembolsadas mediante la aportación de las fincas registrales correspondientes a los inmuebles residenciales y de oficinas que se identifican en el Anexo 2 del Informe de los Administradores, titularidad de Criteria y sus Filiales, con un valor de tasación conjunto a 31 de diciembre de 2023 de 272.473.000 euros (los “Inmuebles”).

En contraprestación por las aportaciones dinerarias y no dinerarias proyectadas, se propone aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 219.322.625 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones¹ de 2,50 euros de valor nominal unitario, con previsión de suscripción incompleta. La prima de emisión propuesta para las nuevas acciones es de 4,5954 euros por acción, de forma que el precio de emisión de cada acción será de 7,0954 euros y el importe efectivo del aumento de capital será de 622.473.000 euros.

El contrato suscrito con Criteria prevé un mecanismo de ajuste por dividendo en virtud del cual Colonial entregaría 3.415.642 acciones adicionales a Criteria en caso de que el dividendo de 0,27 euros por acción que se sometió a aprobación de la Junta General Ordinaria de accionistas que, previsiblemente, se celebrará el 13 de junio de 2024, sea pagado a los accionistas de Colonial con anterioridad a la ejecución del aumento de capital. Así, las referidas 3.415.642 acciones adicionales se entregarían como parte de la contraprestación a las aportaciones dinerarias y no dinerarias de Criteria y sus Filiales en el marco del aumento de capital.

Criteria es actualmente uno de los accionistas significativos de Colonial, con una participación aproximada del 3,25%. Tras la ejecución del aumento de capital, Criteria alcanzará, de forma directa o indirecta, una participación del 16,78% del capital social de Colonial, aunque, como consecuencia de la aplicación del ajuste en función del dividendo de Colonial, Criteria alcanzaría una participación aproximada del 17% del capital social de Colonial. Asimismo, tras el cierre de la operación, se prevé que Criteria designe a dos miembros del Consejo de Administración de Colonial.

El objetivo de la operación es reforzar la posición de liderazgo de Colonial en su negocio de alquiler de oficinas en las ciudades en las que opera, así como contribuir a su estrategia de regeneración urbana y reforzar la estructura de capital para impulsar la estrategia de crecimiento y creación de valor.

1.2. Objetivo de nuestro trabajo

En el anterior contexto, y en relación con la parte del aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias, el 26 de abril de 2024, Colonial solicitó de forma voluntaria al Registro Mercantil de Madrid la designación de un experto independiente, distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, para la realización de un informe de conformidad a lo dispuesto en los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital. Con fecha 7 de mayo de 2024, el Registrador Mercantil XII de Madrid y su provincia, D. Gonzalo Aguilera Anegón, resolvió designar a BDO Auditores, S.L.P. experto independiente para la elaboración de dicho informe.

¹ Las nuevas acciones de Colonial serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación (de su misma clase y serie), y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable estará atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes. Las nuevas acciones de Colonial atribuirán a Criteria y sus Filiales los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

Adicionalmente, Colonial también solicitó al Registro Mercantil de Madrid la designación de un experto independiente para la emisión de un informe relativo a la valoración de los Inmuebles aportados a los efectos de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Con fecha de 24 de mayo de 2024, Técnicos en Tasación, S.A. (Tecnitasa) ha emitido dicho informe de experto independiente, considerando que el valor razonable de los Inmuebles se corresponde, al menos, con el valor atribuido a los mismos en las aportaciones no dinerarias.

Nuestra responsabilidad es emitir un juicio profesional, como expertos independientes, sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe de los Administradores. Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con la Norma Técnica sobre elaboración del Informe Especial sobre exclusión de derecho de suscripción preferente aprobada mediante resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 16 de junio de 2004 (la “Norma Técnica”), en aquellos aspectos que consideramos que son de aplicación para dar cumplimiento a los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital.

La información contable utilizada en el presente trabajo ha sido obtenida de las cuentas anuales consolidadas de Colonial correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, las cuales fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., quienes con fecha 29 de febrero de 2024, emitieron su informe de auditoría sobre las mencionadas cuentas anuales consolidadas en el que expresaron una conclusión sin salvedades.

2. Procedimientos empleados en nuestro trabajo

De acuerdo con la citada Norma Técnica sobre elaboración de este Informe Especial, nuestro trabajo ha consistido en la aplicación de los siguientes procedimientos:

- Obtención del informe de auditoría arriba citado referido a las cuentas anuales consolidadas de Colonial correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre los hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor de Colonial y, en su caso, verificación de los mismos.
- Lectura de actas de las Juntas de accionistas y de las reuniones del Consejo de Administración de la Sociedad correspondientes al año 2023 y hasta la fecha de emisión del presente informe.
- Revisión de los informes de terceros utilizados por los administradores.
- Evaluación de la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe de los Administradores para justificar la propuesta de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente.
- Estudio de la evolución del valor de cotización de las acciones de la Sociedad y determinación del valor de cotización medio de dichas acciones durante el último trimestre, así como de la última cotización disponible, anteriores al día 16 de mayo de 2024, fecha en la que se anunció la operación, como valores indicativos del valor razonable de la Sociedad. Esta determinación se realizó a partir de la información que

proporciona Bolsas y Mercados Españoles (BME), que incluye, además de los indicados valores de cotización, el volumen de cotización de los períodos objeto de análisis.

- Verificación de si el tipo de emisión propuesto por el Consejo de Administración se corresponde con el valor razonable de las acciones de la Sociedad que se desprende de la información obtenida en los puntos anteriores.
- Determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, calculado con referencia al valor de cotización de Colonial.
- Obtención de una carta de los Administradores de la Sociedad en la que nos han confirmado que se nos ha facilitado toda la información necesaria para la elaboración de nuestro informe, así como que no se han producido acontecimientos posteriores desde la fecha del último informe de auditoría, hasta la fecha de este informe, los cuales no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudieran tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo.

3. Condiciones financieras de la emisión y justificación de la exclusión del derecho de suscripción preferente

El Consejo de Administración de Colonial ha elaborado el Informe de los Administradores adjunto, en el que se justifica detalladamente la propuesta de aumento de capital de la Sociedad, los criterios para la fijación del tipo de emisión de las acciones de nueva emisión, los destinatarios de la emisión, así como la naturaleza, descripción y valoración de las aportaciones.

En dicho informe, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la propuesta de acuerdo de aumento de capital está justificada desde el punto de vista del interés social de Colonial, por el racional del negocio jurídico en su conjunto, en la medida en que la aportación de efectivo y de los Inmuebles están relacionadas entre sí, al llevarse a cabo por un mismo grupo inversor, y responden a una unidad de criterio. Así, el aumento de capital permitiría a Colonial incorporar a un accionista estratégico y estable, con vocación de permanencia en el largo plazo, fortaleciendo la estructura de capital de la Sociedad de cara a poder aprovechar nuevas oportunidades de crecimiento en el ciclo inmobiliario paneuropeo.

Adicionalmente, desde un plano estratégico, el Consejo de Administración de Colonial considera el aumento de capital como una operación relevante para la consecución del interés social, ya que contribuye a la reducción del *Loan to Value*, a la mejor financiación de la Sociedad para desarrollar los proyectos en curso de regeneración urbana de alto valor añadido y a reforzar el capital para mejorar la capacidad de crecimiento de la Sociedad, mejorando su posición de cara a nuevas oportunidades de inversión y a los desafíos que puedan surgir en el mercado. Asimismo, entiende que permite complementar la estrategia de regeneración urbana de la Sociedad a través de la incorporación de una cartera de uso-mixto, activos de oficinas y residenciales en consolidados centros urbanos con perspectivas atractivas a corto y medio plazo.

En opinión del Consejo de Administración, el hecho de que Criteria, uno de los principales holdings inversores en Europa con participaciones accionariales en sectores estratégicos y una cartera de inversiones diversificada, pase a convertirse en uno de los accionistas de referencia de Colonial, muestra su compromiso y alineación de intereses con la Sociedad y su vocación de permanencia en el largo plazo en el capital, lo que se estima contribuirá positivamente al interés social.

Asimismo, el Consejo de Administración considera que la propuesta de aumento de capital está plenamente justificada en atención a los beneficios que debe reportar a la Sociedad y por extensión al conjunto de sus accionistas. En particular, el contrato firmado con Critería y el aumento de capital cuenta con el respaldo de los consejeros dominicales representantes de los accionistas significativos de Colonial, quienes además trasladaron el compromiso de dichos accionistas de votar a favor de los acuerdos relativos a la operación en la Junta General Extraordinaria.

Con la finalidad de determinar el número de acciones a entregar como contraprestación a las aportaciones dinerarias por importe de 350.000.000 euros, Colonial ha partido de un precio de 5,80 euros por acción, que se corresponde con el precio medio de cotización de las acciones de Colonial en los 10 días hábiles bursátiles previos al anuncio de la operación, el 16 de mayo de 2024. Por su parte, para determinar el número de acciones a entregar como contraprestación a las aportaciones no dinerarias de los Inmuebles, por importe de 272.473.000 euros, se ha partido del valor del *EPRA NTA (net tangible assets)*² de Colonial a 31 de diciembre de 2023, situado en 9,95 euros por acción, mismo método que se ha utilizado para valorar los Inmuebles.

La aplicación de los métodos indicados en el párrafo anterior ha determinado la emisión de 87.729.050 nuevas acciones de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros, como contravalor a las aportaciones dinerarias y no dinerarias por importe agregado de 622.473.000 euros. Al tratarse de una única operación conjunta que responde a la misma causa y razón, en la que un grupo inversor aporta simultáneamente efectivo e Inmuebles, el Consejo de Administración de la Sociedad propone adoptar un solo acuerdo de aumento de capital, con un precio de emisión único para todas las nuevas acciones, es decir, 7,0954 euros por acción, que determina la misma emisión de 87.729.050 acciones con un contravalor de 622.473.000 euros.

El aumento de capital incluye la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Colonial de acuerdo con lo establecido en los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas está plenamente justificada con base en la consecución del interés social. En particular, por las siguientes razones, incluidas y desarrolladas en el Informe de los Administradores: (i) la exclusión permite realizar una operación conjunta que conviene a la Sociedad; (ii) el procedimiento escogido resulta idóneo para alcanzar el fin buscado con el aumento de capital; y (iii) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado.

² Valor neto de los activos de Colonial determinado según recomendaciones de EPRA (*European Public Real Estate Association*). Este indicador consiste, básicamente, en la suma del valor contable de la empresa (valor del patrimonio neto) y las plusvalías latentes de los inmuebles de inversión, medidos a valor razonable, ajustando determinadas partidas del balance.

4. Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

Tanto la interpretación de lo requerido en los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital, como las opiniones expresadas en este Informe Especial, llevan implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y, por lo tanto, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con la interpretación y juicios expresados en este Informe Especial.

La información necesaria para la realización de nuestro trabajo nos ha sido facilitada por la dirección de Colonial, sus asesores u obtenida de fuentes públicas. En relación con esta información, no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de la misma con evidencias externas, sin perjuicio de que, en la medida de lo posible, hemos comprobado que la información presentada es consistente con otros datos obtenidos durante el curso de nuestro trabajo.

No tenemos la obligación de actualizar nuestro Informe Especial por causa o hecho que pudieran ocurrir con posterioridad a la fecha de emisión del mismo. El contenido de este Informe ha de entenderse referido a toda la información recibida sobre los acontecimientos sucedidos hasta la fecha de este.

Es importante resaltar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y, por tanto, no supone ninguna recomendación a las partes involucradas en la operación, sus accionistas o terceros sobre la posición que deberían de tomar en relación con la operación analizada de aumento de capital.

5. Conclusión

Teniendo en cuenta todo lo indicado anteriormente, en nuestro juicio profesional como expertos independientes, concluimos que:

- Los datos contenidos en el Informe de los Administradores de la Sociedad para justificar su propuesta de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas son razonables por estar adecuadamente documentados y expuestos.
- El tipo de emisión de 7,0954 euros por acción propuesto por el Consejo de Administración es superior al valor razonable de las acciones de la Sociedad, el cual se establece por referencia a la cotización bursátil en el caso de sociedades cotizadas.

No obstante lo anterior, la determinación de las nuevas acciones a emitir por la parte del aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias se ha basado en un valor de cotización de las acciones de Colonial de 5,80 euros por acción, el cual se encuentra dentro del rango que puede considerarse indicativo del valor razonable de la acción de la Sociedad estimado por nuestra parte a partir de la información bursátil anteriormente indicada.

Asimismo, a continuación, presentamos el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, expresado en euros por acción, respecto a la cotización de las acciones de Colonial a cierre del día 15 de mayo de 2024 y con respecto a la media simple de los precios medios ponderados diarios de las acciones de Colonial durante el periodo trimestral comprendido entre los días 16 de febrero de 2024 y 15 de mayo de 2024, ambos inclusive.

<u>Sobre valores de cotización</u>	<u>Precio de cotización (€/Acción)</u>	<u>Tipo de emisión (€/Acción)</u>	<u>Efecto dilución (€/Acción)</u>
Del día 15 de mayo de 2024	6,1450	7,0954	No produce dilución
De la media del periodo de tres meses comprendido entre el 16 de febrero de 2024 y 15 de mayo de 2024	5,3486	7,0954	No produce dilución

El tipo de emisión propuesto no produce efecto dilución teórico ni sobre el valor de cotización de cierre de la acción de Colonial del día 15 de mayo de 2024 (fecha de la última cotización disponible anterior al día en el que se anunció la operación), ni sobre el valor de cotización medio del último trimestre anterior al 15 de mayo de 2024.

Con este Informe Especial se da cumplimiento a lo establecido en los artículos 308 y 504 la Ley de Sociedades de Capital, en lo que se refiere al informe del experto independiente. Este informe no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

BDO AUDITORES, S.L.P.



Sergio Martín Díaz
Madrid, 24 de mayo de 2024

ANEXO: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS Y NO DINERARIAS CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE A FAVOR DE CRITERIA CAIXA, S.A.U. Y DETERMINADAS SOCIEDADES FILIALES INTEGRAMENTE PARTICIPADAS POR CRITERIA CAIXA, S.A.U.

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS Y NO DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE A FAVOR DE CRITERIA CAIXA, S.A.U. Y DETERMINADAS SOCIEDADES FILIALES ÍNTEGRAMENTE PARTICIPADAS POR CRITERIA CAIXA, S.A.U.

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 la propuesta de acuerdo de aumento del capital social de Colonial con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias consistentes en efectivo y en activos inmobiliarios de oficinas y residenciales, con exclusión del derecho de suscripción preferente (el “**Aumento de Capital**”). La propuesta de acuerdo de Aumento de Capital, que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas de Colonial bajo el punto primero del orden del día, se adjunta como Anexo 1 al presente informe.

De conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296, 299, 300, 308 y 504 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, la referida propuesta de acuerdo a la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad requiere la formulación por el Consejo de Administración de Colonial del presente informe justificativo.

2. CONSIDERACIONES PREVIAS

El Aumento de Capital se enmarca dentro del contrato suscrito entre Colonial y Critería Caixa, S.A.U. (“**Critería**”) en virtud del cual Critería se comprometió (sujeto a determinadas condiciones habituales en este tipo de operaciones), a suscribir y desembolsar, y a hacer que sus Filiales (según se definen más adelante) suscriban y desembolsen, las nuevas acciones de Colonial a emitir por medio del Aumento de Capital por un importe efectivo de 622.473.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias, estas últimas desembolsadas mediante la aportación de las fincas registrales correspondientes a los inmuebles residenciales y de oficinas que se identifican en el Anexo 2 al presente informe, titularidad de Critería y de sus Filiales, y con un valor de tasación conjunto a 31 de diciembre de 2023 de 272.473.000 euros (los “**Inmuebles**”).

Colonial, a su vez, se comprometió a convocar una Junta General Extraordinaria de accionistas para someter a la aprobación de los accionistas el Aumento de Capital. Asimismo, se propone a la Junta General Extraordinaria de accionistas la aprobación del nombramiento de dos consejeros a propuesta de Critería que, como consecuencia del Aumento de Capital pasaría a ostentar una participación de, aproximadamente, el 17% del capital social de Colonial, siendo dicha propuesta de nombramiento objeto de informes separados del Consejo de Administración y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Para determinar el precio de emisión de las nuevas acciones de Colonial se ha tenido en cuenta : (i) a efectos de determinar el número de acciones correspondiente a la valoración de los Inmuebles, el valor del EPRA NTA de Colonial a 31 de diciembre de 2023, situado en 9,95 euros por acción; (ii) a efectos del número de acciones correspondientes a la valoración de las aportaciones dinerarias, un precio de 5,80 euros por acción, que se corresponde con el precio medio de cotización de las acciones de Colonial en los 10 días hábiles bursátiles previos al anuncio de la operación. De todo ello, resultaría un Aumento de Capital mediante la emisión de 87.729.050 nuevas acciones a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (esto es, 2,50 euros de valor nominal unitario y 4,5954 euros de prima de emisión unitaria).

Los precios de referencia indicados en el párrafo anterior tuvieron en cuenta, entre otros aspectos, la propuesta de distribución de un dividendo de 0,27 euros por acción de Colonial que se sometió a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Colonial que, previsiblemente, se celebrará el 13 de junio de 2024, en segunda convocatoria. Como consecuencia de lo anterior, el contrato suscrito con Critería prevé un mecanismo de ajuste por dividendo en virtud del cual Colonial entregaría 3.415.642 acciones adicionales a Critería en caso de que el referido dividendo de 0,27 euros sea pagado a los accionistas de Colonial con anterioridad a la ejecución del Aumento de Capital.

Para más información en relación con el contrato suscrito entre Colonial y Criteria, véase la presentación al mercado que la Sociedad publicó a través de la correspondiente comunicación en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) (www.cnmv.es) y en la página web corporativa de Colonial (www.inmocolonial.com).

3. PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL

El Aumento de Capital a suscribir por Criteria y sus Filiales se desembolsará con cargo a aportaciones dinerarias consistentes en un importe efectivo de 350.000.000 euros y con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en los Inmuebles, con un valor de tasación conjunto a 31 de diciembre de 2023 de 272.473.000 euros.

En contraprestación por las aportaciones dinerarias y no dinerarias proyectadas, se propone aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 219.322.625 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, de 2,50 euros de valor nominal unitario, con previsión de suscripción incompleta. La prima de emisión propuesta para las nuevas acciones es de 4,5954 euros por acción, de forma que el precio de emisión de cada acción será de 7,0954 euros y el importe efectivo del Aumento de Capital será de 622.473.000 euros.

Las acciones a emitir por Colonial en el contexto del Aumento de Capital serán suscritas por Criteria y sus Filiales íntegramente participadas en la forma que se indica a continuación:

- **Criteria Caixa, S.A.U.** suscribirá:
 - 49.327.710 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de los 350.000.000 euros de importe efectivo, con exclusión del derecho de suscripción preferente; y
 - 32.274 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de la finca registral correspondiente al Inmueble residencial “Milenio” ubicado en Zaragoza, en la Calle Alfonso V de Aragón, 1 que se indica en el Anexo 2 y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 229.000 euros.
- **Inmo Criteria Arrendamiento, S.L.U.** suscribirá:
 - 5.525.972 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de las fincas registrales correspondientes al Inmueble residencial “Castellana” ubicado en Madrid, en el Paseo de la Castellana, 157 que se indican en el Anexo 2 y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 39.209.000 euros;
 - 2.410.011 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de las fincas registrales correspondientes al Inmueble residencial “Boadilla” ubicado en Boadilla del Monte (Madrid), en la Calle Menéndez Pidal, 7 que se indican en el Anexo 2 y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 17.100.000 euros; y
 - 8.766.240 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de las fincas registrales correspondientes al Inmueble residencial “Milenio” ubicado en Zaragoza, en la Calle Alfonso V de Aragón, 1 que se indican en el Anexo 2 y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 62.200.000 euros.
- **Inmo Criteria Arrendamiento II, S.L.U.** suscribirá:
 - 2.674.830 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de las fincas registrales correspondientes al Inmueble residencial “Pacífico”, ubicado en Málaga, en

la Calle Pacífico, 23 que se indican en el Anexo 2 y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 18.979.000 euros; y

- 3.431.799 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de las fincas registrales correspondientes a los Inmuebles residenciales “Euterpe”, ubicados en Madrid, en la Calle Euterpe, 5-9 y 11-15 que se indican en el Anexo 2 y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 24.350.000 euros.
- **Inmo Critería Patrimonio, S.L.U.** suscribirá:
 - 6.500.969 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de la finca registral correspondiente al Inmueble de oficinas “Visionary”, ubicado en Madrid, en la Calle Amaltea, 32 que se indica en el Anexo 2 y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 46.127.000 euros;
 - 4.526.733 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de la finca registral correspondiente al Inmueble de oficinas “Llull”, ubicado en Barcelona, en la Calle Llull, 331 que se indica en el Anexo 2 y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 32.119.000 euros; y
 - 4.532.512 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de las fincas registrales correspondientes al Inmueble de oficinas “Gran Vía”, ubicado en Madrid la Calle Gran Vía, 30 que se indican en el Anexo 2 y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 32.160.000 euros.

Inmo Critería Arrendamiento, S.L.U.; Inmo Critería Arrendamiento II, S.L.U.; e Inmo Critería Patrimonio, S.L.U. serán denominadas conjuntamente como las **“Filiales”**. A su vez, Critería y las Filiales serán denominadas conjuntamente como los **“Aportantes”**.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL

La propuesta de acuerdo de Aumento de Capital se justifica, desde el punto de vista del interés social de Colonial, en el racional del negocio jurídico en su conjunto en la medida en que la aportación de efectivo y de los Inmuebles están relacionadas entre sí, al llevarse a cabo por un mismo grupo inversor como es el grupo Critería, y responden a una unidad de criterio. Así, el Aumento de Capital, permitiría a Colonial incorporar a un accionista estratégico y estable, con vocación de largo plazo, fortaleciendo la estructura de capital de la Sociedad de cara a poder aprovechar nuevas oportunidades de crecimiento en el ciclo inmobiliario paneuropeo.

Desde un plano estratégico, el Consejo de Administración de Colonial considera el Aumento de Capital como una operación relevante para la consecución del interés social, en la medida en que el Aumento de Capital contribuye a la reducción del *Loan to Value*, a la mejor financiación de la Sociedad para desarrollar los proyectos en curso de regeneración urbana de alto valor añadido (como Condorcet y Rives de Seine en el centro de París, Santa Hortensia en el centro de Madrid y Sancho de Ávila en el área 22@ Barcelona) y a reforzar el capital para mejorar la capacidad de crecimiento de la Sociedad mejorando su posición de cara a nuevas oportunidades de inversión y a los desafíos que puedan surgir en el mercado. Asimismo, permite complementar la estrategia de regeneración urbana a través de la incorporación de un portafolio de uso-mixto, activos de oficinas y residenciales en consolidados centros urbanos con perspectivas atractivas a corto y medio plazo.

Asimismo, en virtud del Aumento de Capital, Critería, que ya poseía una participación significativa, pasaría a convertirse en accionista de referencia de la Sociedad. Critería es uno de los principales holdings inversores en Europa y cuenta con participaciones accionariales en sectores estratégicos y una cartera de inversiones diversificadas. Esta circunstancia muestra su compromiso y alineación de intereses con la Sociedad y su vocación de permanencia en el largo plazo en el capital, lo que la Sociedad estima contribuirá positivamente al interés social.

El Consejo de Administración considera que la propuesta de Aumento de Capital está plenamente justificada en atención a los beneficios que debe reportar a la Sociedad y por extensión al conjunto de sus accionistas. En particular, el contrato firmado con Critería y el Aumento de Capital cuenta con el respaldo de los consejeros dominicales representantes de los accionistas significativos de Colonial, quienes además trasladaron el compromiso de dichos accionistas de votar a favor de los acuerdos relativos a la operación en la Junta General Extraordinaria.

5. JUSTIFICACIÓN DEL PRECIO DE EMISIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES

Con la finalidad de determinar el número de acciones a entregar como contraprestación a las aportaciones dinerarias, Colonial ha partido de un precio de 5,80 euros por acción, que se corresponde con el precio medio de cotización de las acciones de Colonial en los 10 días hábiles bursátiles previos al anuncio de la operación. Por su parte, según se detalla en el apartado 8 siguiente, a efectos de determinar el número de acciones a entregar como contraprestación a las aportaciones no dinerarias, se ha tenido en cuenta el valor EPRA NTA (net tangible assets) de Colonial a 31 de diciembre de 2023 (situado en 9,95 euros por acción).

La aplicación de los métodos indicados en el párrafo anterior ha determinado la emisión de 87.729.050 nuevas acciones de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros, como contravalor a las aportaciones dinerarias y no dinerarias por importe de 622.473.000 euros. Al tratarse de una única operación conjunta que responde a la misma causa y razón, en la que un grupo inversor aporta simultáneamente efectivo e Inmuebles, se propone adoptar un solo acuerdo de Aumento de Capital, con un precio de emisión único para todas las nuevas acciones, es decir, 7,0954 euros por acción, que determina la misma emisión de 87.729.050 acciones con un contravalor de 622.473.000 euros.

El cálculo del precio de emisión único se ha obtenido teniendo en consideración: (i) a efectos del número de acciones correspondiente a la valoración de los Inmuebles, el valor del EPRA NTA de Colonial a 31 de diciembre de 2023, situado en 9,95 euros por acción; (ii) a efectos del número de acciones correspondientes a la valoración de las aportaciones dinerarias, un precio de 5,80 euros por acción, que se corresponde con el precio medio de cotización de las acciones de Colonial en los 10 días hábiles bursátiles previos al anuncio de la operación.

6. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Al consistir el contravalor del Aumento de Capital, parcialmente, en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, no tendrán derecho de suscripción preferente sobre las acciones de Colonial a emitir en virtud del Aumento de Capital como contraprestación de las aportaciones no dinerarias.

Por otra parte, el Aumento de Capital prevé además la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de Colonial, todo ello en la medida en que esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto la operación en cumplimiento del contrato suscrito con Critería en la medida en que se trata de un único acuerdo de Aumento de Capital a suscribir por los Aportantes que se enmarca dentro de una operación conjunta que responde a la misma causa y razón, en la que un grupo inversor aporta simultáneamente efectivo e Inmuebles.

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 de la exclusión del derecho de suscripción preferente con base en la consecución del interés social; (b) los destinatarios de la emisión; y (c) el precio de la emisión.

6.1. Exclusión del derecho de suscripción preferente con base en la consecución del interés social

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social. En este sentido, el Consejo de Administración de Colonial 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 (a) dicha exclusión permite realizar una operación conjunta que conviene a la Sociedad; (b) el

procedimiento escogido resulta idóneo para alcanzar el fin buscado con el Aumento de Capital; y (c) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado.

(a) Conveniencia del Aumento de Capital para la Sociedad

La Sociedad considera que, en el actual entorno, podrían presentarse nuevas oportunidades de inversión que, junto a la elevada competitividad del sector, aconsejan mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, todo ello para poder acometer nuevas inversiones y aprovechar la actual coyuntura del mercado inmobiliario así como para favorecer las oportunidades de crecimiento orgánico.

La obtención de efectivo en el contexto del Aumento de Capital permitiría a la Sociedad, entre otros, continuar la ejecución de su estrategia de inversión mediante la adquisición de activos con elevado potencial de creación de valor, así como realizar inversiones de reposicionamiento y mejora, a fin de maximizar la calidad y valor de los activos que ya forman parte de su cartera, todo ello con el objeto de dar continuidad a la estrategia de la Sociedad de realizar una gestión activa de sus activos inmobiliarios.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que conviene al interés social proceder a un aumento de capital en los términos descritos en el presente informe. Los motivos que argumentan esta alternativa, que se exponen en este informe, se resumen a continuación:

- El mantenimiento de una estructura financiera sólida, con el objetivo de continuar aprovechando las oportunidades de inversión y desafíos de mercado que pudieran surgir.
- La existencia de un uso de fondos ya acreditado, consistente en el desarrollo de alguno de los proyectos en curso de Colonial como Condorcet y Rives de Seine en el centro de Paris, Santa Hortensia en el centro de Madrid y Sancho de Ávila en el área 22@ Barcelona, y la eventualidad de nuevas inversiones adicionales.
- La incorporación de un portafolio de activos de uso mixto complementario a la estrategia de invertir en activos de uso mixto (oficinas y residencial complementarios) en consolidados centros urbanos.
- La incorporación, a un precio superior al precio de cotización de las acciones de Colonial, de un socio estratégico y estable con vocación de largo plazo.
- La reducción del apalancamiento financiero en línea con la estrategia de prudencia financiera que Colonial viene llevando a cabo durante los últimos años.

(b) Idoneidad de la realización de un aumento de capital a favor de un único grupo aportante

El Consejo de Administración de la Sociedad, sobre la base del asesoramiento y la información recibida en el contexto del Aumento de Capital y teniendo en cuenta el negocio jurídico en su conjunto, considera que el modo más eficaz de alcanzar el objetivo buscado es instrumentar la emisión de las nuevas acciones a través de la suscripción por un único grupo aportante, como es el Grupo Critería.

El Aumento de Capital supondría para Colonial la oportunidad de incorporar al accionariado de la Sociedad un accionista estratégico y estable con vocación de largo plazo, fortaleciendo la estructura de capital para aprovechar nuevas oportunidades de crecimiento en el ciclo inmobiliario paneuropeo. En este sentido, esta técnica es la más adecuada en términos de precio de emisión de las nueva acciones, de coste de captación de los recursos y de riesgo de ejecución para aumentos de capital de un volumen absoluto como el que ahora se plantea.

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 implementado a través de una colocación privada acelerada.

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

- Menor exposición a la volatilidad del mercado. En el caso de un aumento de capital dinerario con derecho de suscripción preferente, 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. La potencial volatilidad derivada del mencionado riesgo de mercado desaconseja, por regla general, realizar una captación de fondos propios que deje expuesta a la Sociedad durante un periodo extenso de tiempo a una evolución negativa del valor de cotización de la acción sin que se garantice el éxito de la operación.
- Ausencia de descuento sobre el precio de cotización. El precio de emisión de las nuevas acciones representa una prima del 15,50% (0,9504 euros) con respecto al precio de cierre de cotización de Colonial del día 15 de mayo de 2024, día anterior al anunció la operación.

Un potencial aumento de capital con derechos de suscripción preferente conllevaría un mayor riesgo de mercado en la medida en que requieren de un periodo de varias semanas desde su anuncio a su cierre. Dicho riesgo de mercado se traduciría, con carácter general, en un descuento con respecto al precio de cotización de la acción de Colonial. Por su parte, un potencial aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente implementado a través de una colocación privada acelerada implicaría un aumento de la oferta de acciones de Colonial en el mercado, lo que generalmente determina una tendencia a una reducción del precio de la acción que se traduciría igualmente en un descuento con respecto al precio de cotización de la acción de Colonial.

- Ahorro de costes. Con carácter general, los costes para Colonial derivados de la suscripción del Aumento de Capital por un único grupo inversor serían inferiores a los que resultarían 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 implementado a través de una colocación privada acelerada, ya que se eliminan la mayor parte de los costes de publicidad y comercialización, así como las comisiones de las entidades colocadoras.

Por todo ello, el Consejo de Administración considera que la estructura de la operación constituye la alternativa idónea para garantizar el éxito del negocio jurídico.

(c) *Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente*

A juicio del Consejo de Administración, la exclusión del derecho de suscripción preferente que se propone 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 viesan 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) el negocio jurídico entendido en su conjunto; (ii) las ventajas que la suscripción por un único grupo inversor tiene frente a otras alternativas de captación de capital; y (ii) el hecho de que al emitirse las acciones a un precio de 7,0954 euros por acción no implica, *a priori*, una dilución económica o perjuicio económico para el accionista.

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 está justificada por razones de interés social.

6.2. Destinatarios de la emisión

Los destinatarios de las acciones a emitir por Colonial en el contexto del Aumento de Capital serán los Aportantes, cuyos datos identificativos se detallan en el apartado 9 siguiente.

Criteria es uno de los principales holdings inversores en Europa que cuenta con participaciones accionariales en sectores estratégicos y una cartera de inversiones diversificadas. En particular, a fecha del presente informe, Criteria es actualmente uno de los accionistas significativos de Colonial, con una participación aproximada del 3,25%. Como se ha indicado ya en el presente informe, el Aumento de Capital, permitiría a Colonial incorporar a un accionista estratégico y estable, con vocación de permanencia en el largo plazo, fortaleciendo la estructura de capital de la Sociedad.

6.3. Precio de la emisión

Como se ha indicado anteriormente en este informe, se propone que el precio de la emisión de las nuevas acciones sea de 7,0954 euros por acción, esto es, 2,50 euros de valor nominal unitario y 4,5954 euros de prima de emisión unitaria.

El precio de una acción, es decir, su valor de cotización, viene determinado por el cruce entre la oferta y la demanda y representa el valor al que los participantes del mercado están dispuestos a comprar y vender una cantidad no significativa de acciones de una entidad. Pues bien, la suscripción de un número significativo de acciones, como el que se prevé emitir en el contexto del Aumento de Capital, implica que la oferta de acciones en el mercado sea mucho mayor a la que existía con anterioridad a aquélla (produciéndose un desplazamiento de la curva de oferta), lo que generalmente determina una tendencia a una reducción del precio de la acción, mayor en función del volumen relativo de acciones nuevas que se ponen en circulación. No obstante, el precio de emisión que se propone en el contexto del Aumento de Capital (7,0954 euros por acción) representa una prima del 15,50% (0,9504 euros) con respecto al precio de cierre de cotización de Colonial del día 15 de mayo de 2024, día anterior al anunció la operación.

7. DESCRIPCIÓN DE LAS APORTACIONES NO DINERARIAS PROYECTADAS

Las aportaciones no dinerarias proyectadas consisten en la entrega de la propiedad de los Inmuebles que se identifican en el Anexo 2 al presente informe, cuyo valor de tasación conjunto a 31 de diciembre de 2023 era de 272.473.000 euros. Como consecuencia de la referida aportación de los Inmuebles, la Sociedad se convierte en su titular de pleno derecho.

8. VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES NO DINERARIAS PROYECTADAS Y CRITERIOS UTILIZADOS

A los efectos de determinar el valor de los Inmuebles a aportar a Colonial en el marco del Aumento de Capital, se ha utilizado el método de valoración de activos, comúnmente aceptado por la comunidad financiera internacional. Este método consiste en valorar los activos y restar a los mismos todas las cargas de dichos activos. En este sentido, para las sociedades del sector inmobiliario el método de valoración considerado más relevante a nivel internacional es el basado en el indicador EPRA NTA que consiste básicamente en la suma del valor contable de la empresa (valor del patrimonio neto –NTA–) y las plusvalías latentes de los inmuebles de inversión, medidos a valor razonable, ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la *European Public Real Estate Association* (EPRA).

En particular, se ha considerado el cálculo del EPRA NTA derivado de los informes de tasación emitidos por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., CBRE Valuation Advisory, S.A. y Cushman & Wakefield Consultants Spain, S.L. a 31 de diciembre de 2023. Adicionalmente, tal y como se indica en el apartado 16 siguiente, Colonial solicitó al Registro Mercantil la designación de un experto independiente para la emisión de un informe relativo a la aportación de los Inmuebles, todo ello a los efectos de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El Consejo de Administración considera que el método de valoración de los activos, es adecuado y, en consecuencia, la valoración de 272.473.000 euros dada a los Inmuebles es razonable en el marco del Aumento de Capital.

9. IDENTIFICACIÓN DE LOS APORTANTES

Los Aportantes de los Inmuebles son las sociedades que se indican a continuación:

- **Criteria Caixa, S.A.U.** Con número de identificación fiscal (NIF) A-63379135 e inscrita en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, en la hoja PM-82.742, tomo 2.733 y folio 82.
- **Inmo Criteria Arrendamiento, S.L.U.** Con número de identificación fiscal (NIF) B-63343214 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la hoja B-278.516, tomo 36.079 y folio 46.

- **Inmo Criteria Arrendamiento II, S.L.U.** Con número de identificación fiscal (NIF) B-63343230 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la hoja B-276.745, tomo 36.088 y folio 160.
- **Inmo Criteria Patrimonio, S.L.U.** Con número de identificación fiscal (NIF) B-67300533 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la hoja B-526.657, tomo 46.651 y folio 35.

10. NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES DE COLONIAL A EMITIR

A los efectos de determinar el número de acciones de Colonial a emitir como contraprestación por las aportaciones dinerarias y no dinerarias en el marco del Aumento de Capital, se ha considerado igualmente el método de valoración de activos señalado en el apartado 8 anterior.

En atención a la valoración efectuada de las acciones de Colonial, así como de los Inmuebles según los criterios descritos anteriormente, se propone emitir 87.729.050 nuevas acciones ordinarias de Colonial de 2,50 euros de valor nominal unitario. Por tanto, el importe nominal del Aumento de Capital será de 219.322.625 euros.

Las nuevas acciones de Colonial serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación (de su misma clase y serie), y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable estará atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes. Las nuevas acciones de Colonial atribuirán a los Aportantes los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

11. IMPORTE DEL AUMENTO DE CAPITAL

En contraprestación por las aportaciones dinerarias y no dinerarias proyectadas, se propone aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 219.322.625 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, con previsión de suscripción incompleta. La prima de emisión propuesta para las nuevas acciones es de 4,5954 euros por acción, de forma que el precio de emisión de cada acción será de 7,0954 euros y el importe efectivo del Aumento de Capital será de 622.473.000 euros.

12. GARANTÍAS ADOPTADAS PARA LA EFECTIVIDAD DEL AUMENTO DE CAPITAL

Dada la naturaleza de los Inmuebles no se han adoptado garantías especiales para la efectividad del Aumento de Capital.

13. PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración de Colonial la facultad de ejecutar el Aumento de Capital en cualquier momento dentro del plazo de 15 días hábiles a contar desde la fecha de adopción del acuerdo de Aumento de Capital por la Junta General Extraordinaria de accionistas.

14. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

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

15. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

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

16. EXPERTO INDEPENDIENTE Y SOCIEDAD DE TASACIÓN

Colonial solicitó al Registro Mercantil la designación de un experto independiente para la emisión de un informe relativo a la aportación de los Inmuebles, todo ello a los efectos de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. A estos efectos, el Registro Mercantil de Madrid designó a Técnicos en Tasación, S.A. (Tecnitasa) para la elaboración del referido informe.

Adicionalmente, en la medida en que el Aumento de Capital constituye una operación única, Colonial decidió proceder a la obtención del informe de experto independiente de forma voluntaria, a pesar de que el Aumento de Capital no alcance el 20% del importe del capital social de Colonial ni el precio de emisión sea inferior en más de un 10% al precio de cotización de Colonial a la fecha de este informe. Por consiguiente, la información y los datos incluidos en el presente informe serán objeto de revisión por BDO Auditores, S.L.P. en su condición de experto independiente distinto del auditor de cuentas de Colonial designado por el Registro Mercantil de Madrid. El informe del experto independiente contendrá un juicio técnico sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico del derecho de preferencia cuyo ejercicio se propone suprimir o limitar y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores.

Los mencionados informes de BDO Auditores, S.L.P. y Técnicos en Tasación, S.A. (Tecnitasa) serán puestos a disposición de los accionistas de Colonial mediante su publicación al tiempo de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de accionistas y hasta la celebración de la misma, de manera ininterrumpida en la página web corporativa de la Sociedad (www.inmocolonial.com).

* * * *

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración de Colonial, en su reunión de 24 de mayo de 2024.

ANEXO 1
PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL

Primero.- Aumento del capital social, con exclusión del derecho de suscripción preferente, con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias por un importe nominal de 219.322.625 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuya contraprestación consiste en efectivo y una serie de fincas registrales correspondientes a inmuebles residenciales y de oficinas titularidad de Critería Caixa, S.A.U. y determinadas sociedades filiales íntegramente participadas por Critería Caixa, S.A.U., con previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades.

La Junta General Extraordinaria de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“**Colonial**” o la “**Sociedad**”) acuerda aumentar el capital social con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias.

1. Aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias

Se acuerda aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 219.322.625 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (el “**Aumento de Capital**”). La contraprestación por las nuevas acciones de Colonial a emitir en el contexto del Aumento de Capital está valorada en un importe total efectivo de 622.473.000 euros contra entrega de aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe efectivo de 350.000.000 euros, y aportaciones no dinerarias consistentes en las fincas registrales correspondientes a los inmuebles que se identifican en el Anexo 2 del informe de administradores relativo al Aumento de Capital, con un valor de tasación conjunto a 31 de diciembre de 2023 de 272.473.000 euros (los “**Inmuebles**”).

El Aumento de Capital está dirigido exclusivamente a Critería Caixa, S.A.U (“**Critería**”) y sus sociedades filiales íntegramente participadas titulares de los Inmuebles, esto es, Inmo Critería Arrendamiento, S.L.U.; Inmo Critería Arrendamiento II, S.L.U.; e Inmo Critería Patrimonio, S.L.U. (los “**Aportantes**”).

2. Descripción de las aportaciones no dinerarias proyectadas e identificación de los Aportantes

Las aportaciones no dinerarias proyectadas consisten en la entrega de la propiedad de los Inmuebles, cuyo valor de tasación conjunto a 31 de diciembre de 2023 era de 272.473.000 euros. Como consecuencia de la referida aportación de los Inmuebles, la Sociedad se convierte en su titular de pleno derecho.

A continuación se identifica a los Aportantes de los Inmuebles, indicando el número de acciones de Colonial a suscribir por cada uno de ellos:

- **Critería Caixa, S.A.U.**, sociedad anónima española, con número de identificación fiscal (NIF) A-63379135 e inscrita en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, en la hoja PM-82.742, tomo 2.733 y folio 82, suscribirá:
 - 49.327.710 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de los 350.000.000 euros de importe efectivo, con exclusión del derecho de suscripción preferente; y
 - 32.274 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de la finca registral correspondiente al Inmueble residencial “Milenio” ubicado en Zaragoza, en la Calle Alfonso V de Aragón, 1 que se indica en el Anexo 2 del informe de administradores y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 229.000 euros.
- **Inmo Critería Arrendamiento, S.L.U.**, sociedad de responsabilidad limitada española, con número de identificación fiscal (NIF) B-63343214 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la hoja B-278.516, tomo 36.079 y folio 46, suscribirá:
 - 5.525.972 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor

de la aportación de las fincas registrales correspondientes al Inmueble residencial “Castellana” ubicado en Madrid, en el Paseo de la Castellana, 157 que se indican en el Anexo 2 del informe de administradores y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 39.209.000 euros;

- 2.410.011 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de las fincas registrales correspondientes al Inmueble residencial “Boadilla” ubicado en Boadilla del Monte (Madrid), en la Calle Menéndez Pidal, 7 que se indican en el Anexo 2 del informe de administradores y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 17.100.000 euros; y
 - 8.766.240 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de las fincas registrales correspondientes al Inmueble residencial “Milenio” ubicado en Zaragoza, en la Calle Alfonso V de Aragón, 1 que se indican en el Anexo 2 del informe de administradores y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 62.200.000 euros.
- **Inmo Criteria Arrendamiento II, S.L.U.**, sociedad de responsabilidad limitada española, con número de identificación fiscal (NIF) B-63343230 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la hoja B-276.745, tomo 36.088 y folio 160, suscribirá:
 - 2.674.830 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de las fincas registrales correspondientes al Inmueble residencial “Pacífico”, ubicado en Málaga, en la Calle Pacífico, 23 que se indican en el Anexo 2 del informe de administradores y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 18.979.000 euros; y
 - 3.431.799 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de las fincas registrales correspondientes a los Inmuebles residenciales “Euterpe”, ubicados en Madrid, en la Calle Euterpe, 5-9 y 11-15 que se indican en el Anexo 2 del informe de administradores y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 24.350.000 euros.
 - **Inmo Criteria Patrimonio, S.L.U.**, sociedad de responsabilidad limitada española, con número de identificación fiscal (NIF) B-67300533 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la hoja B-526.657, tomo 46.651 y folio 35, suscribirá:
 - 6.500.969 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de la finca registral correspondiente al Inmueble de oficinas “Visionary”, ubicado en Madrid, en la Calle Amaltea, 32 que se indica en el Anexo 2 del informe de administradores y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 46.127.000 euros;
 - 4.526.733 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de la finca registral correspondiente al Inmueble de oficinas “Llull”, ubicado en Barcelona, en la Calle Llull, 331 que se indica en el Anexo 2 del informe de administradores y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 32.119.000 euros; y
 - 4.532.512 acciones ordinarias de Colonial a un precio de emisión unitario de 7,0954 euros (de los cuales 2,50 euros corresponden a valor nominal y 4,5954 euros corresponden a prima) en contravalor de la aportación de las fincas registrales correspondientes al Inmueble de oficinas “Gran Vía”, ubicado en Madrid la Calle Gran Vía, 30 que se indican en el Anexo 2 del informe de administradores y cuyo valor de tasación a 31 de diciembre de 2023 era de 32.160.000 euros.

3. Número y valor nominal de las acciones a emitir

Se acuerda emitir 87.729.050 nuevas acciones ordinarias de Colonial de 2,50 euros de valor nominal unitario. Por tanto, el importe nominal del Aumento de Capital será de 219.322.625 euros.

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

Las nuevas acciones de Colonial se emitirán por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión de 4,5954 euros por acción. Por tanto, el tipo de emisión de cada acción será de 7,0954 euros y el importe efectivo total del Aumento de Capital al que se refiere el presente acuerdo será de 622.473.000 euros.

El número de acciones a emitir será igual al importe suscrito y desembolsado como consecuencia del Aumento de Capital dividido entre el precio de emisión, esto es, 87.729.050 nuevas acciones.

5. Plazo máximo de ejecución

El plazo máximo para que el Consejo de Administración ejecute el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social, así como de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo será de 15 días hábiles a contar desde la fecha de adopción del acuerdo de Aumento de Capital por la Junta General Extraordinaria de accionistas.

6. Garantías adoptadas para la efectividad del Aumento de Capital

En lo que respecta a las aportaciones no dinerarias, dada la naturaleza de los Inmuebles no se han adoptado garantías especiales para la efectividad del Aumento de Capital.

7. Suscripción y desembolso de las nuevas acciones

Las nuevas acciones de Colonial quedarán suscritas por los Aportantes y el valor nominal y la prima de emisión de las acciones quedarán íntegramente desembolsados mediante las aportaciones dinerarias y no dinerarias descritas en el presente acuerdo, en el momento del otorgamiento de la escritura relativa al Aumento de Capital.

8. Derecho de suscripción preferente

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

Asimismo, considerándose en interés de la Sociedad, se acuerda excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las aportaciones dinerarias sobre la base del informe del Consejo de Administración, de tal forma que todas las acciones que se emitan en ejecución del presente acuerdo van dirigidas exclusivamente a los Aportantes.

9. Suscripción incompleta

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

10. Derechos de las nuevas acciones

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

11. Representación de las nuevas acciones

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

12. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

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

13. Admisión a negociación de las nuevas acciones

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

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

14. Delegación de facultades

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

- Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en este acuerdo, en particular, sin ánimo exhaustivo, establecer la fecha de ejecución del Aumento de Capital en cualquier momento dentro del plazo de 15 días hábiles a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.
- Dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de Colonial, relativo al capital social, en función del número final de nuevas acciones de Colonial que sean efectivamente suscritas y desembolsadas y adoptar todos los acuerdos legalmente necesarios, así como realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para la formalización del presente acuerdo, incluyendo cualquier actuación o gestión que se requiera ante el Registro Mercantil para llevar a efecto la inscripción de dicha nueva redacción.
- En caso de que fuera necesario, redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la CNMV y/o cualquier otra autoridad supervisora que fuera procedente, en relación con la emisión y admisión a negociación de las nuevas acciones de Colonial, (i) cuantos folletos informativos, y suplementos, sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos; y (ii) cuantos documentos e informaciones se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y en sus correspondientes normas de desarrollo.
- Declarar suscrito y desembolsado el Aumento de Capital, incluso en el supuesto de que no se suscribiera la totalidad de las nuevas acciones, y tuviera lugar una suscripción incompleta, pudiendo declarar cerrado el Aumento de Capital en la cuantía de las suscripciones efectuadas, delegándose expresamente la facultad de modificar el objeto de la aportación y, consecuentemente, el número de acciones nuevas de Colonial a entregar en contraprestación, todo ello dentro del importe nominal del Aumento de Capital acordado por la Junta General Extraordinaria de accionistas en el presente acuerdo.
- 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, así como la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y en cualquier otro mercado, nacional o

internacional, en el que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

- Realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante el Registro de la Propiedad para, una vez ejecutado el Aumento de Capital, llevar a cabo la inscripción de las distintas fincas registrales a nombre de la Sociedad y asimismo subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar el presente acuerdo y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran la inscripción de las fincas registrales a nombre de la Sociedad en los correspondientes Registros de la Propiedad.
- Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios o convenientes para la ejecución del Aumento de Capital.
- Solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y/o en cualquier otro mercado en el que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).
- Optar o renunciar a la aplicación, en su caso, de aquellos regímenes fiscales especiales que establezca la normativa para este tipo de operaciones.
- Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las nuevas acciones objeto del presente acuerdo y su admisión a negociación y, en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para garantizar la efectividad del Aumento de Capital y la plena ejecución del presente acuerdo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria 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.

* * * *

ANEXO 2
INMUEBLES OBJETO DE APORTACIÓN

OFICINAS

1. Inmueble de oficinas “Gran Vía”, ubicado en Madrid la Calle Gran Vía, 30.

Se aportan las fincas registrales que se detallan en la tabla siguiente:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 27 DE MADRID – FINCAS REGISTRALES					
29.577	29.585	29.545	29.553	29.566	29.575
29.578	29.586	29.546	2/29.556	29.567	29.576
29.579	29.587	29.547	29.558	29.569	-
29.580	29.589	29.557	29.559	29.570	-
29.582	29.590	2/29.548	29.560	29.571	-
29.583	29.593	29.551	29.562	29.573	-
29.584	29.594	29.552	29.563	29.574	-

2. Inmueble de oficinas “Llull”, ubicado en Barcelona, en la Calle Llull, 331.

Se aporta la finca registral que se detalla en la tabla siguiente:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 21 DE BARCELONA – FINCA REGISTRAL
51.446

3. Inmueble de oficinas “Visionary”, ubicado en Madrid, en la Calle Amaltea, 32.

Se aportan las fincas registrales que se detallan en la tabla siguiente:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 3 DE MADRID – FINCA REGISTRAL
80.175

RESIDENCIAL

1. Inmueble residencial “Boadilla” ubicado en Boadilla del Monte (Madrid), en la Calle Menéndez Pidal, 7.

Se aportan las fincas registrales que se detallan en la tabla siguiente:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BOADILLA DEL MONTE – FINCAS REGISTRALES					
26.819	26.836	26.851	26.813	26.759	26.773
26.820	26.838	26.852	26.814	26.760	26.774
26.821	26.839	26.853	26.815	26.761	26.777
26.822	26.840	26.854	26.816	26.762	26.778
26.823	26.841	26.856	26.817	26.763	26.779
26.824	26.842	26.857	26.818	26.764	26.780
26.825	26.843	26.858	26.749	26.765	26.781
26.826	26.844	26.859	26.750	26.766	26.782
26.827	26.845	26.860	26.751	26.767	26.783
26.828	26.846	26.861	26.752	26.768	26.784
26.829	26.847	26.809	26.755	26.769	26.785
26.832	26.848	26.810	26.756	26.770	26.786
26.833	26.849	26.811	26.757	26.771	26.787
26.834	26.850	26.812	26.758	26.772	26.788
26.789	26.794	26.797	26.800	26.806	-
26.790	26.795	26.798	26.801	26.807	-
26.791	26.796	26.799	26.805	26.808	-

2. Inmueble residencial “Castellana” ubicado en Madrid, en el Paseo de la Castellana, 157.

Se aportan las fincas registrales que se detallan en la tabla siguiente:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 7 DE MADRID – FINCAS REGISTRALES					
12.825	12.848	12.872	12.894	12.916	12.937
12.828	12.849	12.873	12.895	12.917	12.938
12.829	12.850	12.874	12.896	12.918	12.939
12.830	12.851	12.875	12.897	12.919	12.940

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 7 DE MADRID – FINCAS REGISTRALES					
12.831	12.852	12.876	12.898	12.920	12.941
12.832	12.853	12.877	12.899	12.921	12.942
12.833	12.854	12.878	12.900	12.922	12.943
12.834	12.855	12.879	12.901	12.923	12.944
12.835	12.856	12.880	12.902	12.924	12.945
12.836	12.857	12.881	12.903	12.925	12.946
12.837	12.861	12.882	12.904	12.926	12.947
12.838	12.862	12.883	12.905	12.927	12.948
12.839	12.863	12.884	12.906	12.928	12.949
12.840	12.864	12.885	12.907	12.929	12.950
12.841	12.865	12.886	12.909	12.930	12.951
12.842	-	12.887	12.910	12.931	12.952
12.843	-	12.889	12.911	12.932	12.953
12.844	-	12.890	12.912	12.933	12.954
12.845	-	12.891	12.913	12.934	12.955
12.846	-	12.892	12.914	12.935	12.956
12.847	12.871	12.893	12.915	12.936	12.957
12.958	12.959	12.960	-	-	-

3. Inmueble residencial “Pacífico”, ubicado en Málaga, en la Calle Pacífico, 23.

Se aportan las fincas registrales que se detallan en la tabla siguiente:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 12 DE MÁLAGA – FINCAS REGISTRADAS						
24.633	24.635	24.637	24.639	24.653	24.641	24.643
24.645	24.647	24.649	24.651	24.667	24.655	24.657
24.659	24.661	24.663	24.665	24.683	24.671	24.673
24.675	24.677	24.679	24.681	24.699	24.687	24.689
24.691	24.693	24.695	24.697	24.715	24.703	24.705
24.707	24.709	24.711	24.713	24.733	24.719	24.721
24.723	24.725	24.729	24.731	24.765	24.735	24.745
24.757	24.759	24.761	24.763	24.755	24.767	24.769
24.747	24.749	24.751	24.753		-	-

4. Inmuebles residenciales “Euterpe”, ubicados en Madrid, en la Calle Euterpe, 5-9 y 11-15.

Se aportan las fincas registrales que se detallan en la tabla siguiente:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 11 DE MADRID – FINCAS REGISTRADAS						
39079	39038	39035	39082	39063	41481	41472
39040	39042	39053	39033	39083	39055	41509
39074	39084	39081	39029	39039	41478	41516
39064	39050	39046	39077	39043	41498	41470
39066	39057	39037	39076	39065	41494	41487
39080	39070	39073	39041	39054	41484	41485
39030	39078	39056	39051	39048	41473	41504
39047	39049	39052	39034	39068	41475	41500
39058	39062	39069	39075	39072	41515	41465
39059	39061	39060	39067	39036	41501	41510
41474	41495	41486	41480	41513	41512	41476
41468	41518	41477	41466	41506	41517	41488
41491	41464	41489	41505	41479	41499	41502
41511	41482	41493	41469	41508	41471	41490

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 11 DE MADRID – FINCAS REGISTRADAS						
41496	41463	41467	41507	41514	41483	41519
41497	41503	41492	39085	-	-	-

5. Inmueble residencial “Milenio”, ubicado en Zaragoza, en la Calle Alfonso V de Aragón, 1.

Criteria Caixa, S.A.U. aporta la finca registral que se detalla en la tabla siguiente:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA N.º 11 – FINCA REGISTRAL (LOCAL)
29.348 (local)

Inmo Criteria Arrendamiento, S.L.U. aporta las fincas registrales que se detallan en la tabla siguiente:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA N.º 11 – FINCAS REGISTRADAS (VIVIENDAS)						
29.350	29.352	29.354	29.356	29.358	29.360	29.362
29.364	29.366	29.368	29.370	29.372	29.374	29.376
29.382	29.384	29.386	29.388	29.398	29.400	29.402
29.404	29.406	29.408	29.410	29.412	29.414	29.416
29.418	29.420	29.422	29.424	29.426	29.432	29.434
29.436	29.438	29.440	29.442	29.444	29.450	29.452
29.454	29.456	29.458	29.460	29.466	29.468	29.470
29.472	29.474	29.476	29.482	29.484	29.486	29.488
29.490	29.492	29.498	29.500	29.502	29.504	29.508
29.510	29.512	29.514	29.516	29.518	29.520	29.522
29.524	29.526	29.528	29.530	29.532	29.534	29.536
29.538	29.540	29.542	29.544	29.546	29.550	29.552
29.554	29.556	29.558	29.560	29.562	29.564	29.566
29.568	29.570	29.572	29.574	29.576	29.578	29.580
29.582	29.584	29.586	29.588	29.590	29.592	29.594
29.596	29.598	29.600	29.602	29.606	29.608	29.610
29.612	29.614	29.616	29.618	29.624	29.626	29.632
29.634	29.636	29.638	29.640	29.642	29.644	29.646
29.648	29.650	29.652	29.654	29.656	29.658	29.660
29.662	29.664	29.666	29.668	29.670	29.672	29.674

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA N.º 11 – FINCAS REGISTRALES (VIVIENDAS)							
29.676	29.678	29.680	29.682	29.684	29.686	29.688	
29.690	29.692	29.694	29.696	29.698	29.700	29.702	
29.704	29.706	29.708	29.710	29.712	29.714	29.716	
29.718	29.720	29.722	29.724	29.726	29.728	29.730	
29.732	29.734	29.736	29.738	29.740	29.742	29.744	
29.746	29.748	29.750	29.752	29.754	29.756	29.758	
29.760	29.762	29.764	29.766	29.768	29.770	29.772	
29.774	29.776	29.778	29.780	29.782	29.784	29.786	
29.788	29.790	29.792	29.794	29.796	29.798	29.800	
29.802	29.804	29.806	29.808	29.810	29.812	29.814	
29.816	29.818	29.820	29.822	29.824	29.826	29.828	
29.830	29.832	29.834	29.836	29.838	29.840	29.842	
29.844	29.846	29.848	29.850	29.852	29.854	29.856	
29.858	29.860	29.862	29.864	29.866	29.868	29.870	
29.872	29.874	29.876	29.878	29.880	29.882	29.884	
29.886	29.888	29.890	29.892	29.896	29.898	29.900	
29.902	29.904	29.906	29.908	29.910	29.912	29.914	
29.916	29.918	29.920	29.922	29.924	29.926	29.928	
29.930	29.932	29.934	29.936	29.938	29.940	29.942	
29.944	29.946	29.948	29.950	29.952	29.954	29.956	
29.958	29.960	29.962	29.964	29.966	29.968	29.970	
29.972	29.974	29.976	29.978	29.980	29.982	29.984	
29.986	29.988	29.990	29.992	29.994	29.996	29.998	
30.000	30.002	30.004	30.006	30.008	30.010	30.012	
30.014	30.016	30.018	30.020	30.022	30.028	30.030	
30.032	30.034	30.036	30.038	30.042	30.044	30.046	
30.048	30.050	30.052	30.054	30.056	30.058	30.060	
30.062	30.064	30.066	30.068	30.070	30.072	30.074	
30.076	30.078	30.080	30.082	-	29.392	29.378	
29.428	29.446	29.462	29.478	29.494	29.430	29.448	
29.464	29.480	29.496	29.604	29.622	29.894		

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA N.º 11 – FINCAS REGISTRALES (TRASTEROS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO)					
29.346/1	29.346/2	29.346/3	29.346/4	29.346/5	29.346/6
29.346/7	29.346/8	29.346/9	29.346/10	29.346/11	-
29.346/12	29.346/13	29.346/14	29.346/15	29.346/16	-
29.346/17	29.346/18	29.346/19	29.346/20	29.346/21	-
29.346/23	29.346/24	29.346/25	29.346/26	29.346/27	-
29.346/28	29.346/29	29.346/30	29.346/31	29.346/32	-
29.346/33	29.346/34	29.346/35	29.346/36	29.346/37	-
29.346/38	29.346/39	29.346/40	29.346/41	29.346/42	-
29.346/43	29.346/44	29.346/45	29.346/46	29.346/47	-
29.346/48	29.346/49	29.346/50	29.346/51	29.346/52	-
29.346/53	29.346/54	29.346/55	29.346/56	29.346/57	-
29.346/58	29.346/59	29.346/60	29.346/61	29.346/62	-
29.346/63	29.346/64	29.346/65	29.346/66	29.346/67	-
29.346/68	29.346/69	29.346/70	29.346/71	29.346/72	-
29.346/73	29.346/74	29.346/75	29.346/76	29.346/77	-
29.346/78	29.346/79	29.346/80	29.346/81	29.346/82	-
29.346/83	29.346/85	29.346/86	29.346/87	29.346/88	-
29.346/89	29.346/90	29.346/91	29.346/92	29.346/93	-
29.346/94	29.346/95	29.346/96	29.346/97	29.346/98	-
29.346/99	29.346/100	29.346/101	29.346/102	29.346/103	-
29.346/104	29.346/105	29.346/106	29.346/107	29.346/108	-
29.346/109	29.346/110	29.346/111	29.346/112	29.346/113	-
29.346/114	29.346/115	29.346/116	29.346/117	29.346/118	-
29.346/119	29.346/120	29.346/121	29.346/122	29.346/123	-
29.346/124	29.346/125	29.346/126	29.346/127	29.346/128	-
29.346/129	29.346/130	29.346/131	29.346/132	29.346/133	-
29.346/134	29.346/135	29.346/136	29.346/137	29.346/138	-
29.346/139	29.346/140	29.346/141	29.346/142	29.346/143	-
29.346/144	29.346/145	29.346/146	29.346/147	29.346/148	-
29.346/149	29.346/150	29.346/151	29.346/152	29.346/153	-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA N.º 11 – FINCAS REGISTRALES (TRASTEROS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO)					
29.346/154	29.346/155	29.346/156	29.346/157	29.346/158	-
29.346/159	29.346/160	29.346/161	29.346/162	29.346/163	-
29.346/164	29.346/165	29.346/166	29.346/167	29.346/168	-
29.346/169	29.346/170	29.346/171	29.346/172	29.346/173	-
29.346/174	29.346/175	29.346/176	29.346/177	29.346/178	-
29.346/179	29.346/180	29.346/181	29.346/182	29.346/183	-
29.346/184	29.346/185	29.346/186	29.346/187	29.346/188	-
29.346/189	29.346/190	29.346/191	29.346/192	29.346/193	-
29.346/194	29.346/195	29.346/196	29.346/197	29.346/198	-
29.346/199	29.346/200	29.346/201	29.346/202	29.346/203	-
29.346/204	29.346/205	29.346/206	29.346/207	29.346/208	-
29.346/209	29.346/210	29.346/211	29.346/212	29.346/213	-
29.346/214	29.346/215	29.346/216	29.346/217	29.346/218	-
29.346/219	29.346/220	29.346/221	29.346/222	29.346/223	-
29.346/224	29.346/225	29.346/226	29.346/227	29.346/228	-
29.346/229	29.346/230	29.346/231	29.346/232	29.346/233	-
29.346/234	29.346/235	29.346/236	29.346/237	29.346/238	-
29.346/239	29.346/241	29.346/242	29.346/243	29.346/244	-
29.346/245	29.346/246	29.346/247	29.346/248	29.346/249	-
29.346/250	29.346/251	29.346/252	29.346/253	29.346/254	-
29.346/255	29.346/256	29.346/257	29.346/258	29.346/259	-
29.346/260	29.346/261	29.346/262	29.346/263	29.346/264	-
29.346/265	29.346/267	29.346/268	29.346/269	29.346/270	-
29.346/271	29.346/272	29.346/273	29.346/274	29.346/275	-
29.346/277	29.346/278	29.346/279	29.346/280	29.346/281	-
29.346/282	29.346/283	29.346/284	29.346/285	29.346/286	-
29.346/287	29.346/288	29.346/289	29.346/290	29.346/291	-
29.346/292	29.346/293	29.346/294	29.346/295	29.346/300	-
29.346/301	29.346/302	29.346/303	29.346/304	29.346/305	-
29.346/306	29.346/307	29.346/308	29.346/309	29.346/310	-
29.346/311	29.346/312	29.346/313	29.346/314	29.346/315	-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA N.º 11 – FINCAS REGISTRALES (TRASTEROS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO)					
29.346/316	29.346/317	29.346/318	29.346/319	29.346/320	-
29.346/321	29.346/322	29.346/323	29.346/324	29.346/325	-
29.346/326	29.346/327	29.346/328	29.346/329	29.346/330	-
29.346/334	29.346/335	29.346/336	29.346/337	29.346/340	-
29.346/341	29.346/342	29.346/343	29.346/344	29.346/345	-
29.346/346	29.346/347	29.346/348	29.346/349	29.346/350	-
29.346/351	29.346/352	29.346/353	29.346/354	29.346/355	-
29.346/356	29.346/357	29.346/358	29.346/359	29.346/360	-
29.346/361	29.346/362	29.346/363	29.346/364	29.346/365	-
29.346/366	29.346/367	29.346/368	29.346/369	29.346/372	-
29.346/375	29.346/378	29.346/379	29.346/380	29.346/381	-
29.346/382	29.346/383	29.346/384	29.346/385	29.346/386	-
29.346/387	29.346/388	29.346/389	29.346/390	29.346/391	-
29.346/394	29.346/395	29.346/396	29.346/403	29.346/404	-
29.346/405	29.346/411	29.346/412	29.346/413	29.346/414	-
29.346/415	29.346/416	29.346/418	29.346/419	29.346/423	-
29.346/424	29.346/425	29.346/426	29.346/427	29.346/428	-
29.346/434	29.346/435	29.346/436	29.346/437	29.346/438	-
29.346/439	29.346/440	29.346/441	29.346/442	29.346/443	-
29.346/444	29.346/445	29.346/446	29.346/448	29.346/449	-
29.346/450	29.346/451	29.346/452	29.346/453	29.346/454	-
29.346/455	29.346/456	29.346/457	29.346/458	29.346/459	-
29.346/460	29.346/461	29.346/462	29.346/463	29.346/464	-
29.346/465	29.346/466	29.346/467	29.346/468	29.346/469	-
29.346/471	29.346/473	29.346/474	29.346/475	29.346/476	-
29.346/477	29.346/478	29.346/479	29.346/480	29.346/481	-
29.346/482	29.346/483	29.346/484	29.346/485	29.346/486	-
29.346/487	29.346/488	29.346/489	29.346/490	29.346/491	-
29.346/492	29.346/493	29.346/494	29.346/495	29.346/496	-
29.346/497	29.346/498	29.346/499	29.346/500	29.346/501	-
29.346/502	29.346/504	29.346/505	29.346/506	29.346/508	-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA N.º 11 – FINCAS REGISTRALES (TRASTEROS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO)					
29.346/509	29.346/510	29.346/511	29.346/512	29.346/513	-
29.346/514	29.346/515	29.346/516	29.346/517	29.346/518	-
29.346/519	29.346/520	29.346/521	29.346/522	29.346/523	-
29.346/524	29.346/525	29.346/526	29.346/527	29.346/528	-
29.346/529	29.346/530	29.346/531	29.346/532	29.346/533	-
29.346/534	29.346/535	29.346/536	29.346/537	29.346/538	-
29.346/539	29.346/540	29.346/541	29.346/542	29.346/543	-
29.346/544	29.346/545	29.346/546	29.346/547	29.346/548	-
29.346/549	29.346/550	29.346/551	29.346/552	29.346/553	-
29.346/554	29.346/555	29.346/556	29.346/557	29.346/558	-
29.346/560	29.346/561	29.346/562	29.346/563	29.346/564	-
29.346/565	29.346/566	29.346/567	29.346/568	29.346/569	-
29.346/570	29.346/571	29.346/572	29.346/573	29.346/574	-
29.346/575	29.346/576	29.346/577	29.346/578	29.346/579	-
29.346/580	29.346/581	29.346/582	29.346/583	29.346/584	-
29.346/585	29.346/586	29.346/587	29.346/588	29.346/589	-
29.346/590	29.346/591	29.346/592	29.346/593	29.346/594	-
29.346/595	29.346/596	29.346/597	29.346/598	29.346/599	-
29.346/600	29.346/601	29.346/603	29.346/604	29.346/605	-
29.346/606	29.346/607	29.346/608	29.346/609	29.346/610	-
29.346/611	29.346/612	29.346/613	29.346/614	29.346/615	-
29.346/616	29.346/617	29.346/618	29.346/619	29.346/620	-
29.346/621	29.346/622	29.346/623	29.346/624	29.346/625	-
29.346/626	29.346/627	29.346/628	29.346/629	29.346/630	-
29.346/631	29.346/632	29.346/633	29.346/634	29.346/635	-
29.346/636	29.346/638	29.346/639	29.346/640	29.346/641	-
29.346/642	29.346/643	29.346/644	29.346/645	29.346/646	-
29.346/647	29.346/648	29.346/649	29.346/650	29.346/651	-
29.346/653	29.346/654	29.346/655	29.346/656	29.346/657	-
29.346/658	29.346/659	29.346/660	29.346/661	29.346/662	-
29.346/663	29.346/664	29.346/665	29.346/666	29.346/667	-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA N.º 11 – FINCAS REGISTRALES (TRASTEROS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO)					
29.346/668	29.346/669	29.346/670	29.346/671	29.346/672	-
29.346/673	29.346/674	29.346/675	29.346/676	29.346/677	-
29.346/678	29.346/679	29.346/680	29.346/681	29.346/682	-
29.346/683	29.346/684	29.346/685	29.346/686	29.346/687	-
29.346/688	29.346/689	29.346/690	29.346/691	29.346/692	-
29.346/693	29.346/694	29.346/695	29.346/696	29.346/697	-
29.346/698	29.346/699	29.346/700	29.346/701	29.346/702	-
29.346/703	29.346/704	29.346/705	29.346/706	29.346/707	-
29.346/708	29.346/709	29.346/710	29.346/711	29.346/712	-
29.346/713	29.346/714	29.346/715	29.346/716	29.346/717	-
29.346/718	29.346/719	29.346/720	29.346/721	29.346/722	-
29.346/723	29.346/724	29.346/725	29.346/726	29.346/727	-
29.346/728	29.346/729	29.346/730	29.346/731	29.346/732	-
29.346/733	29.346/734	29.346/735	29.346/736	29.346/737	-
29.346/738	29.346/739	29.346/740	29.346/741	29.346/742	-
29.346/743	29.346/744	29.346/745	29.346/746	29.346/747	-
29.346/748	29.346/749	29.346/750	29.346/751	29.346/752	-
29.346/753	29.346/754	29.346/755	29.346/756	29.346/757	-
29.346/758	29.346/759	29.346/760	29.346/761	29.346/762	-
29.346/763	29.346/764	29.346/765	29.346/766	29.346/767	-
29.346/768	29.346/769	29.346/770	29.346/771	29.346/772	-
29.346/773	29.346/774	29.346/775	29.346/776	29.346/777	-
29.346/778	29.346/779	29.346/780	29.346/781	29.346/782	-

* * * *

PARA MAS INFORMACIÓN

Sergio Martín Díaz

sergio.martin@bdo.es

+34 917 022 212

BDO Auditores S.L.P., es una sociedad limitada española, y miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forman parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2024. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

[bdo.es](https://www.bdo.es)

[bdo.global](https://www.bdo.global)