

tecnitasa

tt*advisory
grupo tecnitasa

Informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital por aportación no dineraria a realizar por INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A., en el supuesto del artículo 67 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

EXPTE 291/24 Registro Mercantil de Madrid

Ref Tecnitasa nº 2024-000193

Fecha 24 de mayo de 2024

Finalidad: Aportación No Dineraria

INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.

Paseo de la Castellana, 52

28046 Madrid

CIF – A28027399

Madrid, 24 de mayo de 2024

Con fecha 7 de mayo de 2024 el Registro de Mercantil de Madrid ha resuelto designar a la entidad tasadora Técnicos en Tasación, S.A., para su colaboración como experto independiente en relación con la ampliación de capital no dineraria solicitada por la sociedad INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.

De acuerdo con lo anterior, y en virtud de lo establecido en cumplimiento del artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. (TECNITASA) ha procedido a la elaboración del presente informe sobre las referidas aportaciones no dinerarias, en los términos ya los efectos prevenidos en la Ley de Sociedades de Capital y en el Reglamento del Registro Mercantil.

De acuerdo con nuestra designación como experto independiente por parte de Don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador Mercantil de Madrid número XXI, en relación con lo establecido en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “Ley de Sociedades de Capital”) y los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, emitimos el presente informe sobre la valoración de la aportación no dineraria consistente en la aportación de una serie de inmuebles residenciales y de oficinas por parte del Aportante como contrapartida a la ampliación de capital a realizar por INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.

A continuación, les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A.



Sergio Espadero Colmenar, MRICS

Director Valoraciones y Consultoría Grupo Tecnitasa

tecnitasa tt***advisory**
grupo tecnitasa

INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE EN RELACIÓN CON LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR APORTACIÓN NO DINERARIA A REALIZAR POR INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A., EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 67 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

ÍNDICE

SECCIÓN 1 – DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA OPERACIÓN.....	4
1.1. Contexto	4
1.2. Identificación de las sociedades participantes en la aportación no dineraria objeto del presente Informe	4
1.3. Descripción de la aportación no dineraria.....	5
SECCIÓN 2 - VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA Y AUMENTO DE CAPITAL A EMITIR COMO CONTRAPARTIDA.....	7
SECCIÓN 3 - DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS	7
SECCIÓN 4 - ALCANCE Y PROCEDIMIENTO DE NUESTRO TRABAJO	18
4.1. Contexto	18
4.2. Documentación aportada	19
4.3. Alcance de las comprobaciones	20
4.4. Metodología de valoración	21
4.5. Consideraciones relevantes.....	22
SECCIÓN 5 – CONCLUSIONES	23
ANEXOS.....	24

SECCIÓN 1 – DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA OPERACIÓN

1.1. Contexto

La propuesta de ampliación de capital consiste en un aumento del capital social de INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A. (en adelante 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.

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 dividido en aportaciones dinerarias y aportaciones no dinerarias, estas últimas desembolsadas mediante la aportación de los inmuebles residenciales y de oficinas que se identifican en el Anexo 2 al presente informe, titularidad de Criteria y de sus Filiales, y 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 Criteria Caixa, S.A.U (“Criteria”) y sus sociedades filiales íntegramente participadas titulares de los Inmuebles, esto es, Inmo Criteria Arrendamiento, S.L.U.; Inmo Criteria Arrendamiento II, S.L.U.; e Inmo Criteria Patrimonio, S.L.U. (los “Aportantes”).

1.2. Identificación de las sociedades participantes en la aportación no dineraria objeto del presente Informe

Los datos identificativos de las sociedades participantes en la aportación no dineraria objeto del presente Informe son los siguientes:

Compañía emisora

- **Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A.** Con número de identificación fiscal (NIF) A-28027399 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la hoja M-30.822, tomo 36.660 y folio 87.

Compañías aportantes

- **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 48.396 y folio 160.
- **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 47.141 y folio 49.
- **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 47.083 y folio 150.

1.3. Descripción de la aportación no dineraria

La aportación no dineraria consiste 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. suscribirá:
 - 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 Critería 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;
 - 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 Critería 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 Criteria 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.

SECCIÓN 2 - VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA Y AUMENTO DE CAPITAL A EMITIR COMO CONTRAPARTIDA

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 determinadas Consultoras Inmobiliarias de reconocido prestigio 31 de diciembre de 2023.

El Consejo de Administración de Colonial 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 y coincidente con el valor de la contraprestación a satisfacer por el Aportante, como se detalla en el apartado 1.3. *Descripción de la Aportación No Dineraria*.

SECCIÓN 3 - DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS

La relación de los activos inmobiliarios que componen la Aportación No Dineraria se ha incluido en el apartado 1.3. *Descripción de la aportación no dineraria*.

Se muestra dicha relación en la siguiente tabla:

Titular	Inmueble
Criteria Caixa, S.A.U.	Participación en Inmueble residencial "Milenio" ubicado en Zaragoza, en la Calle Alfonso V de Aragón, 1
Inmo Criteria Arrendamiento, S.L.U.	Inmueble residencial "Castellana" ubicado en Madrid, en el Paseo de la Castellana, 157
	Inmueble residencial "Boadilla" ubicado en Boadilla del Monte (Madrid), en la Calle Menéndez Pidal, 7
	Participación en Inmueble residencial "Milenio" ubicado en Zaragoza, en la Calle Alfonso V de Aragón, 1
Inmo Criteria Arrendamiento II, S.L.U.	Inmueble residencial "Pacífico", ubicado en Málaga, en la Calle Pacífico, 23
	Inmuebles residenciales "Euterpe", ubicados en Madrid, en la Calle Euterpe, 5-9 y 11-15
Inmo Criteria Patrimonio, S.L.U.	Inmueble de oficinas "Visionary", ubicado en Madrid, en la Calle Amaltea, 32
	Inmueble de oficinas "Llull", ubicado en Barcelona, en la Calle Llull, 331
	Inmueble de oficinas "Gran Vía", ubicado en Madrid la Calle Gran Vía, 30

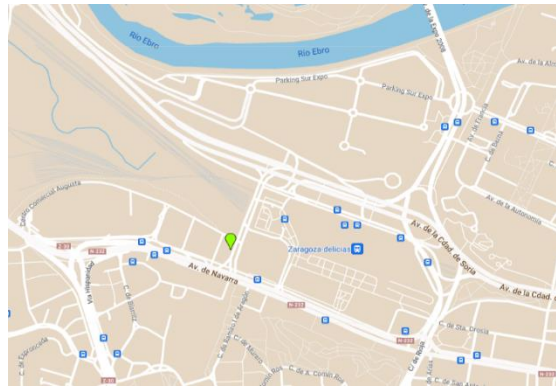
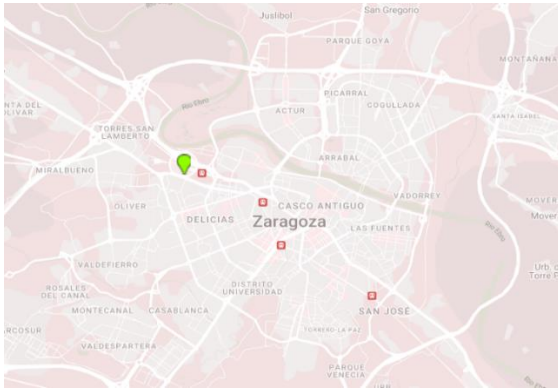
A continuación, incluimos un resumen con las principales características de cada uno de ellos.

Titular

Criteria Caixa, S.A.U.
Immo Criteria Arrendamiento, S.L.U.

Dirección

Calle Alfonso V de Aragón, 1 50011 Zaragoza



El conjunto se ubica en Zaragoza, en la zona norte, en el barrio de La Almazara, colindante con la estación de Delicias (AVE). Zona muy bien comunicada, donde se sitúan los principales desarrollos residenciales de obra nueva de la ciudad. Zona por consolidar.

Características:

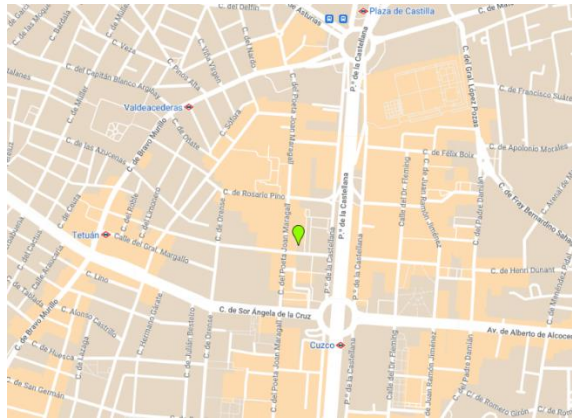
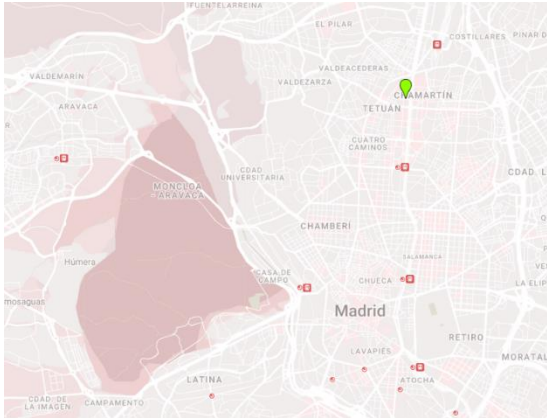
- Desarrollo residencial compuesto por 1 bloque en forma de "U" de vivienda plurifamiliar y locales comerciales en parcela con espacios libres, piscina comunitaria, pista de pádel y zona de juegos infantiles.
- El bloque está compuesto por 10 plantas sobre rasante y 3 plantas bajo rasante.
- Las viviendas se ubican entre las plantas primera y ático (planta 9)
- En planta baja se disponen locales comerciales.
- Las plantas sótano albergan las plazas de aparcamiento y los trasteros.

Objeto de aportación no dineraria:

Tipología	Nº Unidades	Superficie Construida (m ²)	
		Promedio	Total
Vivienda	355	57,60	20.449,53
1 dormitorio	160	43,56	6.968,84
2 dormitorios	167	64,62	10.791,59
3 dormitorios	26	95,68	2.487,57
4 dormitorios	2	100,77	201,53
Local comercial (*)	3	150,00	450,00
Aparcamiento	451	35,28	15.911,28
Aparcamiento moto	9	24,44	219,96
Trastero	341	8,82	3.007,62
Total	1.159		40.038,39

(*) El local comercial está formado por 1 finca registral, aunque -físicamente- se encuentra dividido en 3 locales actualmente.

Titular	Inmo Criteria Arrendamiento, S.L.U.
Dirección	Paseo de la Castellana, 157 28046 Madrid



El edificio se ubica en Madrid, en el distrito de Tetuán, barrio de Castillejos, pero colindante con el distrito de Chamartín, barrio de Nueva España

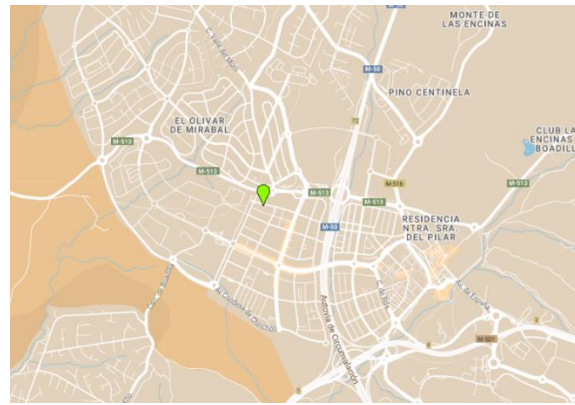
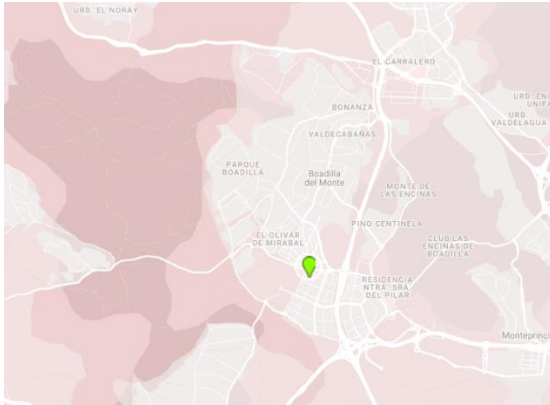
Características:

- Edificio residencial compuesto por 12 plantas sobre rasante y 2 plantas bajo rasante
- Las viviendas se ubican entre las plantas 1 y 11.
- Las plantas sótano albergan las plazas de aparcamiento de coches y motos.
- Los trasteros se ubican en la planta 12 (bajocubierta).
- En planta de cubiertas se encuentra una piscina descubierta, un gimnasio y espacios de instalaciones.

Objeto de aportación no dineraria:

Tipología	Nº Unidades	Superficie Construida (m ²)	
		Promedio	Total
Vivienda	93	70,58	6.564,00
1 dormitorio	79	67,85	5.360,00
2 dormitorios	14	86,00	1.204,00
Aparcamiento	29	32,10	931,00
Aparcamiento moto	2	21,00	42,00
Trastero	93	4,50	418,57
Total	217		7.955,57

Titular Inmo Criteria Arrendamiento, S.L.U.
Dirección Calle Menéndez Pidal, 7 28660 Boadilla del Monte, Madrid



El edificio se ubica en Boadilla del Monte, en el Sector B, al suroeste del casco urbano, en una zona de urbanizaciones con zonas comunes y piscina de reciente construcción.

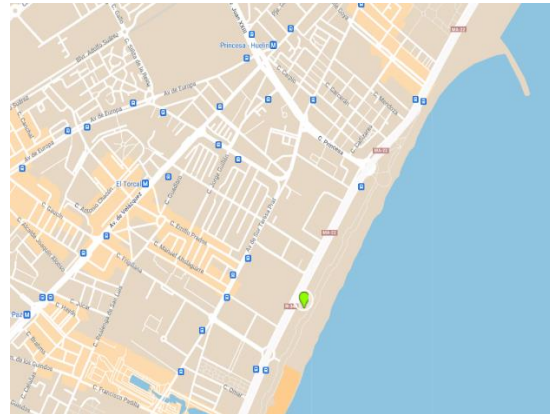
Características:

- Desarrollo residencial compuesto por 3 bloques de vivienda plurifamiliar en parcela con zonas ajardinadas y piscina comunitaria. En la planta sótano -1 se ubica una piscina interior climatizada
- Los bloques residenciales están compuestos por 4 plantas sobre rasante y 2 plantas bajo rasante
- Las viviendas se ubican entre las plantas baja y bajo cubierta
- La planta sótano alberga las plazas de aparcamiento y los trasteros.
- En planta de cubiertas se encuentran las terrazas-solarium de los áticos dúplex.
- En planta baja se disponen viviendas con jardín privativo y en las plantas altas se ubican los áticos dúplex con terraza-solarium

Objeto de aportación no dineraria:

Tipología	Nº Unidades	Superficie Construida (m ²)	
		Promedio	Total
Vivienda	38	135,00	5.130,14
2 dormitorios	20	121,35	2.427,09
3 dormitorios	18	150,17	2.703,05
Aparcamiento	61	34,81	2.123,25
Trastero	38	27,69	1.052,32
Total	137		8.305,71

Titular Inmo Criteria Arrendamiento II, S.L.U.
Dirección Calle Pacífico, 23 29004 Málaga



El conjunto se ubica en Málaga, en la zona de carretera de Cádiz, concretamente en la zona de Paseo Marítimo Oeste-Pacífico. Zona muy bien comunicada por carretera y transporte público y muy cercana al centro de la ciudad

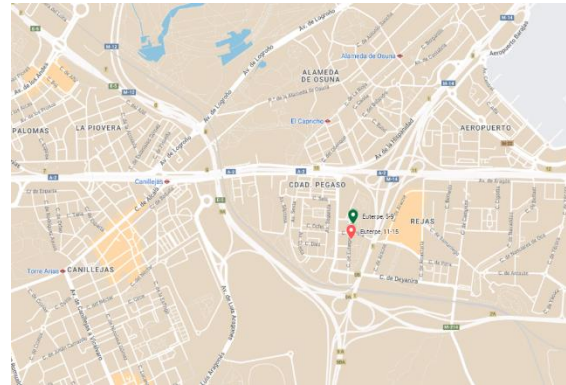
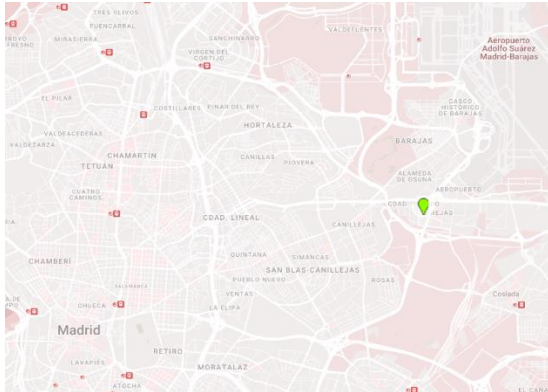
Características:

- Desarrollo residencial compuesto por 1 bloque de vivienda plurifamiliar y locales comerciales en parcela con espacios libres.
- El bloque está compuesto por 8 plantas sobre rasante y 2 plantas bajo rasante.
- Las viviendas se ubican entre las plantas primera y ático (planta 7)
- En planta baja se disponen locales comerciales y 5 plazas de aparcamiento.
- Las plantas sótano albergan el resto de las plazas de aparcamiento y los trasteros.

Objeto de aportación no dineraria:

Tipología	Nº Unidades	Superficie Construida (m ²)	
		Promedio	Total
Vivienda	47	121,06	5.690,01
2 dormitorios	8	88,28	706,24
3 dormitorios	25	118,84	2.970,91
4 dormitorios	14	143,78	2.012,86
Local comercial	1	61,83	61,83
Aparcamiento	84	12,45	1.045,84
Trastero	47	12,40	583,00
Total	179		7.380,68

Titular	Inmo Criteria Arrendamiento II, S.L.U.
Dirección	Calle Euterpe, 5-9 28022 Madrid (Edificio Medina Azahara) Calle Euterpe, 11-15 28022 Madrid (Edificio Generalife)



El conjunto se ubica en Madrid, en el distrito de San Blas, barrio de Rejas.

Características:

- Desarrollo residencial compuesto por 2 bloques de vivienda plurifamiliar en parcela con zonas ajardinadas y piscina comunitaria.
- Los bloques residenciales están compuestos por 7 plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante
- Las viviendas se ubican entre las plantas baja y ático (planta 7)
- La planta sótano alberga las plazas de aparcamiento y los trasteros.
- En planta baja se disponen viviendas con jardín privativo y en las plantas altas se ubican los áticos con terraza-solarium

Objeto de aportación no dineraria:

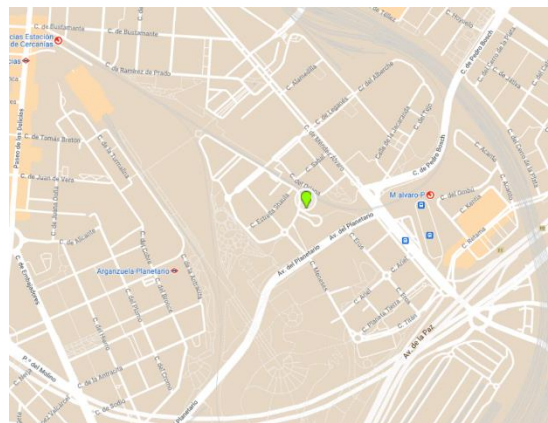
Edificio	Euterpe, 5-9			Euterpe, 11-15			
	Tipología	Nº Unidades	Superficie Construida (m²) Promedio	Total	Nº Unidades	Superficie Construida (m²) Promedio	Total
Vivienda		56	68,97	3.862,56	51	69,80	3.559,93
<i>Estudio</i>		11	41,67	458,42	9	41,97	377,73
1 D		7	53,50	374,50	7	53,50	374,50
2 D		38	79,73	3.029,64	35	80,22	2.807,69
Aparcamiento		57	24,18	1.378,37	52	24,26	1.261,61
Aparcamiento moto		1	6,93	6,93	1	6,93	6,93
Trastero		56	6,40	358,50	51	6,40	326,48
Total		170		5.606,35	155		5.154,95

Titular

Inmo Criteria Patrimonio, S.L.U.

Dirección

Calle Amaltea, 32 28045 Madrid



El edificio se ubica en Madrid, en el distrito de Arganzuela, barrio de Delicias.

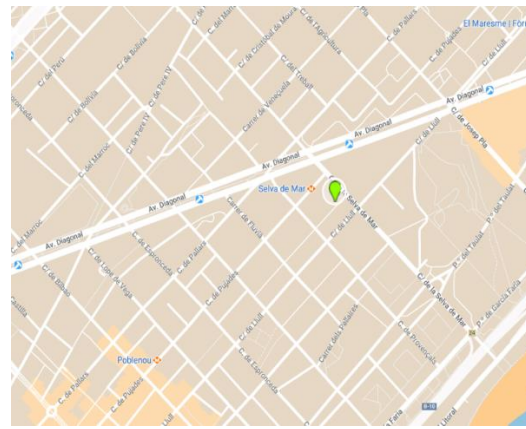
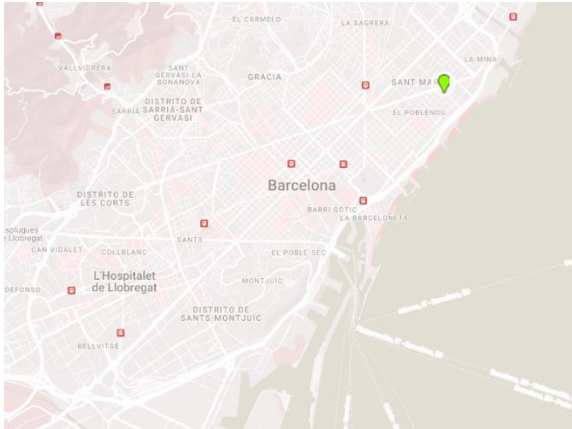
Características:

- Edificio de oficinas situado en la Calle Amaltea, 32, en una manzana delimitada por las calles Amaltea, Estrella Denébola, Avda. del Planetario y las vías de tren. Se trata de un edificio exento de nueva planta.
- El edificio está situado en un área consolidada y el entorno inmediato lo conforman tanto edificios residenciales como de oficinas, predominando el uso residencial.
- El activo se sitúa en la zona Descentralizada (Méndez Álvaro) -mercado de oficinas de Madrid.
- El edificio se desarrolla en 14 plantas sobre rasante y 3 plantas bajo rasante. Sobre rasante se desarrollan la planta baja, de acceso, una entreplanta, destinada a instalaciones y 12 plantas de oficinas. El objeto de valoración son las plantas 1 a 6 de oficinas, así como 76 plantas de aparcamiento.
- Los acabados exteriores del inmueble son de muro cortina.

Objeto de aportación no dineraria:

Uso	SBA (m ²)
	Total
Oficina	8.111,35
Aparcamiento	930,00
Uso	Nº Unidades
Aparcamiento	76

Titular	Inmo Criteria Patrimonio, S.L.U.
Dirección	Calle Llull, 331 08019 Barcelona



El edificio se ubica en Barcelona, en el barrio de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou ubicado en el distrito Sant Martí.

Características:

- Edificio de oficinas situado en la Calle Selva de Mar, 27, con entrada por Llull, 331, en una manzana delimitada por las calles Selva de Mar, Fluvià, Pujades y Llull. Se trata de un edificio exento.
- El edificio está situado en un área consolidada y el entorno inmediato lo conforman edificios de oficinas
- El edificio se desarrolla en 7 plantas sobre rasante y 2 plantas bajo rasante. Sobre rasante se desarrollan la planta baja, de acceso, y 6 plantas de oficinas. El objeto de valoración son las plantas 1 a 6 de oficinas, así como 76 plantas de aparcamiento.
- Los acabados exteriores del inmueble son de muro cortina.
- El activo se sitúa en la zona 22@ -mercado de oficinas de Barcelona.
- El número total de inquilinos de espacios de oficinas es de 1 arrendatario.

Objeto de aportación no dineraria:

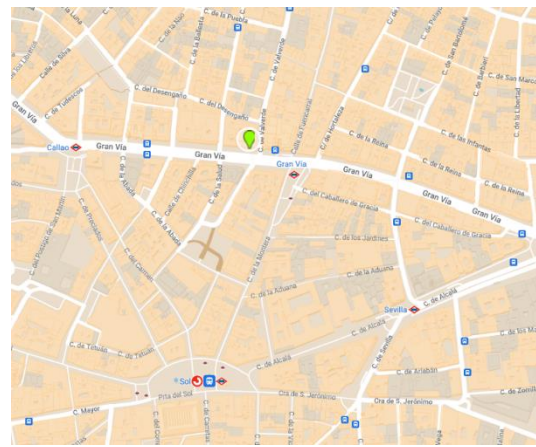
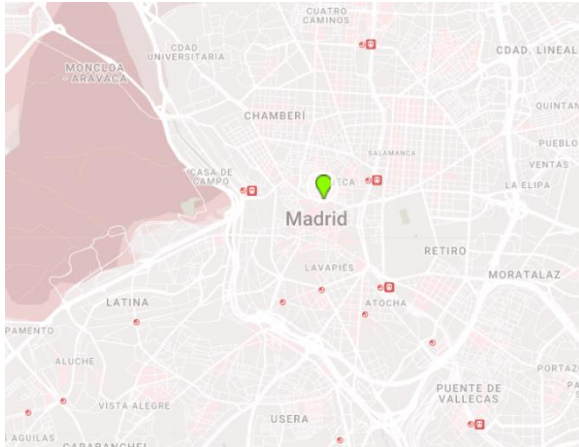
Uso	SBA (m ²)
	Total
Oficina	7.053,05
Aparcamiento	2.466,11
Uso	Nº Unidades
Aparcamiento	177
Aparcamiento moto	29

Titular

Inmo Criteria Patrimonio, S.L.U.

Dirección

Calle Gran Vía, 30 28013 Madrid



El edificio se ubica en Madrid, en el distrito Centro, barrio de Universidad

Características:

- Edificio de oficinas situado en la Calle Gran Vía 30, en una manzana delimitada por las calle Gran Vía, Valverde, Desengaño y Gonzalo Jiménez Quesada.
- El edificio está situado en un área consolidada y el entorno inmediato lo conforman tanto edificios residenciales y de oficinas, además de servicios dotacionales.
- La zona es de uso principalmente terciaria, predominando las oficinas y el retail. Aún así, coexisten con edificis de uso residencial..
- Los retailers más destacables son; Primark, H&M y Zara. En al zona el comercio de índole muy variada, como moda, alimentación, deporte, belleza, restauración, etc.
- El edificio se desarrolla en 16 plantas sobre rasante y 2 plantas bajo rasante. Sobre rasante se desarrollan 2 plantas de locales y 14 plantas de oficinas, con una distribución interior adecuada a la demanda de oficinas en la zona.
- Los acabados exteriores del inmueble son una combinación de piedra, ladrillo y muro cortina.
- El activo se sitúa en la zona Centro -mercado de oficinas de Madrid.
- El número total de inquilinos de espacios de oficinas es de 7 arrendatarios.

Objeto de aportación no dineraria:

Uso	SBA (m ²)
	Total
Oficina	5.378,48
Aparcamiento	285,27
Uso	Nº Unidades
Aparcamiento	23

SECCIÓN 4 - ALCANCE Y PROCEDIMIENTO DE NUESTRO TRABAJO

Nuestro trabajo se ha llevado a cabo bajo el siguiente contexto y mediante la realización de los procedimientos que se describen a continuación:

4.1. Contexto

El objeto de nuestro trabajo ha consistido en emitir nuestra opinión sobre el valor de la aportación no dineraria y si se corresponde con el valor nominal y, en su caso, con la prima de emisión de las acciones que se emitan como contrapartida (Art. 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio).

Base de valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación Red Book-Global Standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors, de fecha noviembre de 2021 y efectivos desde el 31 de enero de 2022.

El Red Book “Valoración RICS – Global Standards”, en vigor desde enero de 2022, adopta y cumple con las Normas Internacionales de Valoración (NIV) publicadas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). RICS no sólo acepta estos principios de valoración de alto nivel, sino que también apoya la adopción y aplicación de tales normas universales a nivel mundial.

El objeto de este informe es la estimación del Valor Razonable (Fair Value) de los activos aportados, que se describen en apartados posteriores de este informe. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor Razonable, según se define en los International Accounting Standards Board (IASB) en IFRS 13 (y en IVS 104, párrafo 90,4).”; como “el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración.”

Supuestos adoptados

Nuestro análisis y valoración se han realizado bajo los siguientes supuestos:

- Los activos son comercializables y no existe ninguna limitación de índole legal a su transmisión.
- Los activos están libres de cargas de cualquier tipo.
- Nuestro análisis se ha realizado bajo el supuesto de no existencia de ninguna contaminación específica o riesgo medioambiental asociado, ni hemos sido informados al respecto por parte de la propiedad o de cualquiera de sus asesores.
- Nuestro análisis se ha realizado bajo el supuesto de no existencia de ninguna condición adversa de los terrenos.

Fecha de valoración

La fecha de referencia de nuestro análisis de valor es 24 de mayo de 2024.

Finalidad

La finalidad de nuestro trabajo es como soporte, en calidad de experto independiente, de ampliación de capital mediante aportación no dineraria.

4.2. Documentación aportada

Hemos llevado a cabo una profunda revisión de la siguiente documentación aportada, relativa a los activos de referencia, de la que incluimos un resumen a continuación:

- Documento de nombramiento de experto independiente emitido por el Registro Mercantil de Madrid en relación con la propuesta de ampliación de capital por aportación no dineraria.
- 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. de fecha 24 de mayo de 2024.
- Escrituras de compraventa, de división horizontal, así como estatutos de la comunidad de propietarios de los complejos inmobiliarios analizados.
- Relación de fincas registrales y su correlación con las unidades que componen cada edificio analizado.
- Planos de arquitectura de los activos.
- Rent-roll detallado (rentas actuales y principales parámetros de los contratos de arrendamiento por unidad).
- Copia de contratos de arrendamiento y anexos a los mismos de los inquilinos vigentes.
- Certificados de estar al corriente de pagos con las distintas Comunidades de Propietarios en al que se integran las unidades de cada edificio analizado.
- Certificados de estar al corriente de pagos con las distintas Autoridades Tributarias de los distintos Ayuntamientos en los que se ubican los edificios analizados.
- Copia de concesión de licencias de actividad/funcionamiento.
- Informe de medición de superficies según estándar AEO (edificios de oficinas: Visionary, Llull y Gran vía).
- Copia de costes de mantenimiento.
- Certificados de eficiencia energética y sellos de sostenibilidad.
- Descripción de principales inversiones previstas en los activos.
- Relación de gastos operativos en los activos.
- Detalle de impuestos y tributos municipales en los activos.
- Certificado de póliza de daños materiales de los edificios.
- Relación de gastos comunes del año 2023 y presupuesto de gastos comunes para el año 2024.

De manera genérica, consideramos que la citada información es suficiente para la valoración, para la finalidad descrita.

4.3. Alcance de las comprobaciones

Las comprobaciones realizadas sobre los inmuebles y documentación analizadas han sido:

- Identificación de los activos. Se han identificado mediante el análisis de la documentación aportada que incluye información registral, catastral, así como a partir de las inspecciones físicas realizadas. Se ha asumido que su realidad física se corresponde con la incluida en la documentación relativa a los mismos.

Las inspecciones físicas a las propiedades han consistido en inspección exterior e interior de una muestra representativa de las unidades de cada uno. Estas inspecciones físicas se han llevado a cabo por profesionales cualificados, vinculados con Tecnitasa, entre los días 16 y 21 de mayo de 2024.

- Asimismo, se han revisado, los contratos de arrendamiento aportados y su correspondencia con la información contenida en el rent-roll actualizado.
- Se ha revisado el estado de conservación aparente de los activos, mediante inspección visual, sin haber llevado a cabo estudios específicos ni ensayos, concluyendo que dicho estado de conservación aparente es adecuado en todos los edificios para el uso actual.

4.4. Metodología de valoración

La valoración de cada propiedad está basada en la experiencia y conocimiento del mercado, con ayuda del análisis financiero de cada propiedad de modo que permitan al potencial comprador obtener un retorno razonable de su inversión.

En este sentido, hemos aplicado un método principal de valoración y, como chequeo de los resultados obtenidos, hemos aplicado un método secundario, que sirva para validar nuestras conclusiones.

Método principal

Enfoque de Ingresos – Método de Descuento de Flujos de Caja

Este método requiere que las proyecciones de ingresos y gastos se establezcan explícitamente y, por lo tanto, aumenta la transparencia de la valoración y el efecto en el valor de diferentes hipótesis. Este método se está volviendo cada vez más común en el mercado para valorar activos inmobiliarios de todo tipo, particularmente aquellos con múltiples arrendatarios o revisiones de renta complejas. Los ingresos netos se predicen durante la duración del flujo de caja y se asume una venta teórica al final del período del flujo de caja. El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento derivada del mercado (reflejando una tasa interna de retorno objetivo - IRR) para llegar al Valor Presente Neto (VPN).

Este enfoque, en principio, es el más apropiado para estimar el Valor de inmuebles susceptibles de generar rentas.

El método de Descuento de Flujos de Caja (capitalización de rentas) se basa en la creación de un modelo financiero, aplicado a un horizonte temporal determinado, en función de las características del activo objeto de valoración.

Los pasos a seguir para la aplicación de este método son los siguientes:

1. Estimar los flujos de caja esperados y el periodo explícito de proyección
2. Estimar el valor de reversión: valor terminal apropiado para el activo en cuestión al final del periodo de previsión explícita, determinando el valor terminal apropiado según la naturaleza del activo
3. Elegir la tasa de descuento
4. Aplicar la tasa de descuento al flujo de caja futuro previsto, incluido el valor terminal

Método secundario

Enfoque de Mercado – Método de Comparación

El enfoque de Mercado se basa en la Comparación del activo objeto de la valoración con activos (u obligaciones) similares para los que hay información disponible sobre precios, como en el caso de operaciones de mercado sobre un tipo de activo u obligación igual o similar en un plazo adecuado.

Por tanto, el Método de Comparación se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otras de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc. El proceso de valoración por el método comparativo supone un estudio de los precios y de las transacciones u operaciones de compraventa realizadas recientemente en el mercado, partiendo de una investigación previa para conseguir la información necesaria que sirve de base a la conclusión de valor.

4.5. Consideraciones relevantes

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración conlleva apreciaciones subjetivas y realización de estimaciones sobre hechos futuros inciertos a la fecha de valoración, estando generalmente aceptado que ningún método de valoración ofrece resultados totalmente exactos e indiscutibles, sino rangos donde el valor analizado pueda situarse razonablemente.

Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto, alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración realizados y de los resultados obtenidos.

Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado de este se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a las sociedades vinculadas al proceso u otros.

El resultado del presente trabajo está vinculado a la veracidad de la información aportada. En este sentido, la información proveniente por parte de las Sociedades Aportantes se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad.

Asimismo, debemos manifestar que la mayor parte de nuestro trabajo se ha basado en la documentación y previsiones preparadas por las Sociedades Aportantes. Dadas las incertidumbres inherentes a cualquier estimación sobre hechos futuros, algunas de las hipótesis o parámetros empleados en su preparación podrían no materializarse tal y como se han definido, afectando, por tanto, a nuestras conclusiones.

Nuestro análisis ha sido realizado dentro del contexto de la Operación en su conjunto y teniendo en cuenta la relación existente entre CS IL y CS AG. Por tanto, las conclusiones de valor obtenidas deben ser entendidas bajo la premisa que tales acuerdos y relaciones se mantendrán en el largo plazo.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una auditoría de la situación contable, fiscal, legal, laboral o medioambiental, operativa o de otro tipo de la explotación de los activos inmobiliarios analizados. Por tanto, los riesgos derivados de dichas situaciones, si existiesen, no han sido tomados en consideración en la realización de nuestro trabajo y en la emisión de las correspondientes conclusiones.

Nuestro trabajo se ha basado en información, auditada y no auditada, proporcionada por las Sociedades Aportantes, así como en otra información procedente de fuentes públicas. En este sentido, Tecnitasa no asume o garantiza la veracidad, exactitud e integridad de la información utilizada en la realización de nuestro trabajo.

SECCIÓN 5 – CONCLUSIONES

TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. (Tecnitasa), inscrita con el nº 4.315 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 20 de diciembre de 1985, por nombramiento de D. Gonzalo Aguilera Anegón, Registrador Mercantil, ha realizado el presente informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital por aportación no dineraria a realizar por la sociedad INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.

De acuerdo con el alcance, la información utilizada y la metodología de valoración aplicada en nuestro trabajo, el resultado de la valoración realizada y teniendo en cuenta los aspectos relevantes a considerar (apartado 4.5) en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo y con el objetivo de cumplir exclusivamente con los requisitos establecidos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, consideramos que el valor de la aportación no dineraria descrita anteriormente, se corresponde, al menos, con el valor nominal más la prima de emisión de las nuevas acciones que tiene previsto emitir INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A. como contrapartida, el cual asciende a un importe total de 272.473.000 euros.

Este Informe ha sido preparado exclusivamente para cumplir con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación aplicable, por lo que no sirve ni debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Madrid, 24 de mayo de 2024

TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A.

Sergio Espadero Colmenar, MRICS

Director Valoraciones y Consultoría Grupo Tecnitasa

tecnitasa tt***advisory**
grupo tecnitasa

ANEXOS

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.

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 Critería, 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 Critería 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 Critería y sus Filiales íntegramente participadas en la forma que se indica a continuación:

- **Critería 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 Critería 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 Critería 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 París, 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 nuevas 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 período 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 período 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 período 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 (iii) 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

Anexo 1 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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.

Anexo 1 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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.

Anexo 1 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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

Anexo 1 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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 1 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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 Amalteá, 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	

Anexo 2 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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

Anexo 2 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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	-	-	-

Anexo 2 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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 REGISTRALES							
24.633	24.635	24.637	24.639	24.653	24.641	24.643	24.643
24.645	24.647	24.649	24.651	24.667	24.655	24.657	24.657
24.659	24.661	24.663	24.665	24.683	24.671	24.673	24.673
24.675	24.677	24.679	24.681	24.699	24.687	24.689	24.689
24.691	24.693	24.695	24.697	24.715	24.703	24.705	24.705
24.707	24.709	24.711	24.713	24.733	24.719	24.721	24.721
24.723	24.725	24.729	24.731	24.765	24.735	24.745	24.745
24.757	24.759	24.761	24.763	24.755	24.767	24.769	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 REGISTRALES							
39079	39038	39035	39082	39063	41481	41472	41472
39040	39042	39053	39033	39083	39055	41509	41509
39074	39084	39081	39029	39039	41478	41516	41516
39064	39050	39046	39077	39043	41498	41470	41470
39066	39057	39037	39076	39065	41494	41487	41487
39080	39070	39073	39041	39054	41484	41485	41485
39030	39078	39056	39051	39048	41473	41504	41504
39047	39049	39052	39034	39068	41475	41500	41500
39058	39062	39069	39075	39072	41515	41465	41465
39059	39061	39060	39067	39036	41501	41510	41510
41474	41495	41486	41480	41513	41512	41476	41476
41468	41518	41477	41466	41506	41517	41488	41488
41491	41464	41489	41505	41479	41499	41502	41502
41511	41482	41493	41469	41508	41471	41490	41490

Anexo 2 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 11 DE MADRID – FINCAS REGISTRABLES							
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 REGISTRABLES (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	

Anexo 2 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA N.º 11 – FINCAS REGISTRABLES (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		

Anexo 2 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA N.º 11 – FINCAS REGISTRALAS (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	-

Anexo 2 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA N.º 11 – FINCAS REGISTRALAS (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	-

Anexo 2 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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	-

Anexo 2 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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	-

Anexo 2 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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	-

* * * *

Anexo 2 al informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

