

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL AL AMPARO DEL ARTÍCULO 297.1.b) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL JUNTO CON LA FACULTAD DE EXCLUIR EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE (PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA).**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 autorización al Consejo de Administración de la Sociedad para aumentar el capital social de Colonial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1.b) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo de 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), incluyendo la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296.1, 297.1.b) y 506 de 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 de Accionistas requiere la formulación del siguiente informe justificativo por el Consejo de Administración de Colonial.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de Accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, puede delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social de la Sociedad en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la Junta General. Sin perjuicio de lo anterior, el importe nominal del aumento o de los aumentos de capital social que, en su caso, acuerde el Consejo de Administración de la Sociedad no podrá, en ningún caso, exceder conjuntamente del importe correspondiente a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización (esto es, a la fecha del presente informe, 784.180.858,75 euros), y deberán realizarse dentro del plazo máximo de 5 años a contar desde la adopción del acuerdo por la Junta General de Accionistas. A su vez, según establece el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con los artículos 296.1 y 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores deberán formular un informe escrito en el que justifiquen la propuesta.

El Consejo de Administración entiende que la propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General de Accionistas viene motivada por la conveniencia de dotar al órgano de administración de la Sociedad de un instrumento que permita la captación de los recursos que se estimen necesarios o convenientes para los intereses sociales en el menor plazo posible, todo ello dentro de los límites y en los términos, plazos y condiciones que acuerde la Junta General.

En este sentido, las exigencias que el mercado impone a las sociedades mercantiles, y en especial a las sociedades cotizadas, requieren que sus órganos de gobierno y administración estén en disposición de hacer uso de las posibilidades que les brinda el marco normativo societario para dar respuestas rápidas y eficaces a las necesidades que surgen en el tráfico económico en el que actualmente se desenvuelven

las grandes empresas. Sin embargo, en muchas ocasiones no es posible determinar con antelación cuáles han de ser las necesidades de dotación de capital de la Sociedad, anticipándose así a los retrasos e incrementos de costes que puede suponer la convocatoria de la Junta General de Accionistas con el único fin de aumentar el capital social.

Como consecuencia de lo anterior, se considera que delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social y dotar a la Sociedad de nuevos recursos propios, le proporciona al Consejo de Administración mayor flexibilidad en la toma de decisiones de negocio y en la adecuada supervisión de la gestión del interés social de la Sociedad.

Con tales propósitos, se propone a la Junta General de Accionistas delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar aumentar el capital social de Colonial, en una o varias veces, hasta la cuantía máxima permitida legalmente. El acuerdo propuesto incluye dejar sin efecto, desde el momento de la aprobación del acuerdo propuesto por la Junta General de Accionistas, el acuerdo adoptado bajo el punto quinto del orden del día de la Junta General Ordinaria de 30 de junio de 2021 relativo a la autorización al Consejo de Administración para aumentar el capital social.

Adicionalmente, y según permite el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital para el caso de sociedades cotizadas, cuando la Junta General delega en los administradores la facultad de aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital puede atribuirles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente cuando el interés de la Sociedad así lo exija.

En este sentido, se informa que el acuerdo propuesto incluye, conforme a lo permitido por el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la atribución a los administradores de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del propio artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, de conformidad con lo previsto en el referido artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, se limita al Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente a un máximo del 20% del capital social en el momento de la autorización (esto es, a la fecha del presente informe, 313.672.343,50 euros).

El Consejo de Administración estima que esta posibilidad adicional, que amplía el margen de maniobra y la capacidad de respuesta que ofrece la simple delegación de la facultad de aumentar el capital social en los términos del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, se justifica principalmente por la flexibilidad y agilidad con la que, en ocasiones, resulta necesario actuar en los mercados financieros a fin de poder aprovechar los momentos en los que las condiciones de los mercados resulten más favorables. Además, la exclusión del derecho de suscripción preferente tiene generalmente un menor efecto de distorsión en la negociación de las acciones de la Sociedad durante el periodo de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derechos, y reduce los costes asociados a la operación. Asimismo, permite la adecuación de la operación a posibles mercados internacionales o a técnicas aceleradas de prospección de la demanda o *bookbuilding*.

En cualquier caso, se deja expresa constancia de que la exclusión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente constituye tan solo una facultad que la Junta General atribuye al Consejo de Administración y cuyo ejercicio dependerá de que el propio Consejo de Administración así lo acuerde, atendiendo al interés social y a las circunstancias concurrentes en cada momento, siempre de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable. En el supuesto de que, el Consejo de Administración acordara suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con un concreto aumento de capital social que eventualmente acuerde realizar al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas, éste emitirá, al tiempo de acordar el aumento, un informe detallando las concretas

razones de interés social que justifiquen dicha medida. Dicho informe irá acompañado, en caso de que fuese preceptivo de conformidad con la normativa aplicable, del correspondiente informe de un experto independiente distinto del auditor de cuentas. Dicho informe del Consejo de Administración será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General que se celebre tras el correspondiente acuerdo de emisión junto con, en su caso, el informe de experto independiente.

Asimismo, la propuesta contempla la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de llevar a cabo cualesquiera actuaciones que fueran necesarias o convenientes en relación con la emisión y solicitud de admisión a negociación de las nuevas acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de la autorización para aumentar el capital social de la Sociedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

* * * *

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración, en su sesión de fecha 10 de abril de 2025.