



**FOLLETO EXPLICATIVO DE LA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA  
DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE AXIARE PATRIMONIO  
SOCIMI, S.A. FORMULADA POR INMOBILIARIA COLONIAL,  
SOCIMI, S.A.**

**Diciembre 2017**

*El presente folleto explicativo ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores y demás legislación aplicable.*

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>2</b>
I.1. Persona responsable del Folleto.....	2
I.2. Acuerdos, ámbito y legislación aplicables.....	2
I.2.1. Acuerdos del Oferente para la formulación de la Oferta.....	2
I.2.2. Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente.....	2
I.2.3. Mercados en los que se formula la Oferta.....	3
I.2.4. Legislación nacional que rige los contratos entre el Oferente y los titulares de acciones de la Sociedad Afectada como consecuencia de la Oferta.....	3
I.3. Información sobre la Sociedad Afectada.....	3
I.3.1. Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección.....	3
I.3.2. Composición del capital social de la Sociedad Afectada. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones.....	4
I.3.3. Estructura de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada.....	5
I.3.4. Estructura accionarial y de control de la Sociedad Afectada.....	6
I.3.5. Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración.....	7
I.3.6. Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas.....	7
I.4. Información sobre el Oferente y su grupo.....	7
I.4.1. Personalidad jurídica, denominación social y comercial, domicilio social, dirección, fecha de constitución, periodo de actividad y objeto social.....	7
I.4.2. Composición del capital social. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones y demás valores cotizados.....	8
I.4.3. Estructura de los órganos de administración, dirección y control del Oferente.....	8
I.4.4. Estructura accionarial y de control del Oferente.....	10
I.4.5. Identidad de las personas que actúen en concierto con el Oferente.....	11
I.4.6. Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración.....	11
I.4.7. Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones.....	11
I.4.8. Entidades que pertenezcan al mismo grupo que el Oferente, con indicación de la estructura del grupo.....	12
I.5. Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada.....	13
I.5.1. Descripción de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por el Oferente a dichos miembros.....	13
I.5.2. Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y del Oferente simultáneamente.....	14
I.5.3. Acciones del Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada.....	14
I.6. Acciones de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente.....	14
I.6.1. Acciones de la Sociedad Afectada que pertenezcan al Oferente.....	14
I.6.2. Autocartera de la Sociedad Afectada.....	15
I.7. Operaciones con valores de la Sociedad Afectada.....	15
I.8. Actividad y situación económico-financiera del Oferente.....	15
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>17</b>
II.1. Valores a los que se dirige la Oferta.....	17
II.2. Contraprestación ofrecida.....	17
II.2.1. Contraprestación ofrecida por cada acción y forma en que se hará efectiva.....	17
II.2.2. Justificación de la contraprestación.....	18
II.3. Condiciones a las que está sujeta la Oferta.....	19
II.3.1. Descripción de la condición a la que esté sujeta la Oferta.....	19

II.3.2.	Limitaciones o restricciones, reglamentarias, propias o impuestas por terceros, para una posible renuncia a dicha condición. ....	19
II.3.3.	Previsiones del Oferente sobre la posible renuncia a la condición e impacto de dicha renuncia en la Oferta, en su finalidad y en las demás previsiones contenidas en el folleto. ....	19
II.4.	Garantías y financiación de la Oferta.....	19
II.4.1.	Garantías de la Oferta.....	19
II.4.2.	Financiación de la Oferta .....	19
II.4.3.	Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada .....	20
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>.....</b>	<b>21</b>
III.1.	Procedimiento de aceptación y liquidación de la Oferta .....	21
III.1.1.	Plazo de aceptación de la Oferta .....	21
III.1.2.	Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación. ....	21
III.1.3.	Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta.....	23
III.1.4.	Plazos para la renuncia a la condición a la que está sujeta la eficacia de la Oferta y consecuencias .....	23
III.1.5.	Entidad que actúa por cuenta del Oferente en el procedimiento de adquisición y liquidación de la Oferta. ....	23
III.2.	Procedimiento para las compraventas forzosas.....	24
III.2.1.	Condiciones para las compraventas forzosas .....	24
III.2.2.	Procedimiento para las compraventas forzosas .....	25
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>.....</b>	<b>27</b>
IV.1.	Finalidad perseguida con la adquisición .....	27
IV.2.	Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad Afectada y su grupo.....	27
IV.3.	Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo de la Sociedad Afectada y su grupo.....	28
IV.4.	Planes relativos a la utilización de activos de la Sociedad Afectada y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto. ....	28
IV.5.	Planes relativos a la emisión de valores por la Sociedad Afectada y su grupo.....	28
IV.6.	Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas.....	28
IV.7.	Política de dividendos.....	28
IV.8.	Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración de la Sociedad Afectada y su grupo. ....	29
IV.9.	Previsiones relativas a la modificación de los estatutos de la Sociedad Afectada y su grupo.....	29
IV.10.	Iniciativas del Oferente respecto a la cotización de los valores de la Sociedad Afectada .....	29
IV.11.	Derecho de venta forzosa previsto en el artículo 47 del Real Decreto de OPAS .....	29
IV.12.	Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada .....	29
IV.13.	Informaciones contenidas en el presente capítulo relativas al propio Oferente y su grupo .....	29
IV.14.	Impacto de la Oferta y su financiación sobre las principales magnitudes financieras del Oferente .....	30
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>.....</b>	<b>35</b>
V.1.	Autorizaciones en materia de competencia y otras informaciones o documentos.....	35
V.2.	Autorizaciones o verificaciones administrativas, distintas de las correspondientes a la CNMV.....	35
V.3.	Lugares donde podrá consultarse el folleto y los documentos que lo acompañan .....	35
V.4.	Restricción territorial .....	35

## LISTADO DE ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	Certificación del acuerdo social relativo a la formulación de la Oferta adoptado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. el 12 de noviembre de 2017.
<b>ANEXO II</b>	Certificado de legitimación para acreditar la inmovilización de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. titularidad de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.
<b>ANEXO III</b>	Aval bancario en garantía de la Oferta emitido por CaixaBank, S.A.
<b>ANEXO IV</b>	Modelo de anuncio de la Oferta a publicar por el Oferente de acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto de OPAS.
<b>ANEXO V</b>	Carta del Oferente en relación con la publicidad de la Oferta.
<b>ANEXO VI</b>	Carta de CaixaBank, S.A. como miembro de mercado que actuará por cuenta del Oferente en la intervención de la adquisición y liquidación.

## INTRODUCCIÓN

El presente folleto explicativo (el “**Folleto**”) recoge los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición de acciones (la “**Oferta**”) que formula Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“**Colonial**” o el “**Oferente**”, denominada conjuntamente con las sociedades de su grupo, el “**Grupo Colonial**”) sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (“**Axiare**” o la “**Sociedad Afectada**”) y que tiene la consideración de “oferta voluntaria” a los efectos de lo dispuesto en el artículo 137 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “**Ley del Mercado de Valores**”) y en el artículo 13 del *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores* (el “**Real Decreto de OPAS**”).

La Oferta se dirige al 100% del capital social de la Sociedad Afectada, si bien de la Oferta se excluyen las acciones titularidad de Colonial (22.762.064 acciones, representativas del 28,79% del capital) que han sido inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta. Por tanto, atendiendo al número actual de acciones en circulación de Axiare, la Oferta se dirige a un total de 56.300.422 acciones de Axiare, representativas del 71,21% de su capital.

El 13 de noviembre de 2017, Colonial presentó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) el anuncio previo de la Oferta (el “**Anuncio Previo**”) previsto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS y el 24 de noviembre de 2017, Colonial presentó a la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta en los términos previstos en el artículo 17 del Real Decreto de OPAS. El 7 de diciembre de 2017, la Oferta fue admitida a trámite por el referido organismo.

La contraprestación ofrecida por el Oferente consiste en efectivo y asciende a 18,36 euros por cada acción de Axiare.

La contraprestación inicialmente establecida ascendía a 18,50 euros por cada acción de Axiare. No obstante, el 15 de noviembre de 2017, Axiare anunció la aprobación de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por un importe bruto de 0,14 euros por acción, que ha sido abonado el 28 de noviembre de 2017 a los accionistas de Axiare que figurasen en los registros de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) el 14 de noviembre de 2017, por lo que la contraprestación ofrecida por Colonial ha sido ajustada y asciende a 18,36 euros por cada acción de Axiare.

A pesar de que la Oferta es una “oferta voluntaria”, Colonial considera que el precio de la Oferta tiene la consideración de precio equitativo a los efectos del artículo 9 del Real Decreto de OPAS según se detalla en el epígrafe II.2.2. del Folleto.

La Oferta está sujeta a su aceptación por accionistas de la Sociedad Afectada titulares, en su conjunto, de un número mínimo de 16.769.180 acciones representativas del 21,21% del capital social que, junto con las 22.762.064 acciones (28,79% del capital) titularidad de Colonial, permitirá al Oferente ser titular, al menos, del 50% más una acción del capital social de la Sociedad Afectada.

Conforme a lo establecido en los artículos 136 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto de OPAS, en el caso de que se den las condiciones previstas en los referidos artículos, el Oferente exigirá a los restantes titulares de acciones de la Sociedad Afectada la venta forzosa de la totalidad de sus acciones, con una contraprestación igual a la de la Oferta, y siendo a cargo de Colonial todos los gastos derivados de la operación de venta forzosa y los correspondientes a la liquidación de dicha operación. Seguidamente, Colonial tiene intención de integrar a Axiare en el Grupo Colonial y llevar a cabo una fusión en la que la sociedad resultante será Colonial, todo ello sometido a la aprobación de las juntas generales de accionistas.

## **CAPÍTULO I**

### **I.1. Persona responsable del Folleto**

D. Pedro Viñolas Serra, mayor de edad, de nacionalidad española, con número de documento nacional de identidad (DNI) 35033468-Y, en nombre y representación de Colonial, en su condición de Consejero Delegado y haciendo uso de las facultades expresamente conferidas a su favor por el Consejo de Administración de Colonial en su reunión de 12 de noviembre de 2017, asume la responsabilidad por el contenido del Folleto.

D. Pedro Viñolas Serra, en uso de la representación que ostenta, declara que los datos e informaciones contenidos en el Folleto son verídicos, que no se incluyen datos e informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar expresamente que la incorporación del Folleto y de la documentación que lo acompaña a los registros oficiales de la CNMV sólo implicará el reconocimiento de que dichos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido y en ningún caso determinará la responsabilidad de la CNMV por la eventual falta de veracidad de la información en ellos contenida.

### **I.2. Acuerdos, ámbito y legislación aplicables**

#### ***I.2.1. Acuerdos del Oferente para la formulación de la Oferta***

El 12 de noviembre de 2017, el Consejo de Administración de Colonial acordó por unanimidad la formulación de la Oferta, fijando entonces sus principales términos, que se dieron a conocer mediante el Anuncio Previo de la Oferta previsto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS, que fue comunicado al mercado el 13 de noviembre de 2017 mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” (núm. de registro 258425).

El Consejo de Administración de Colonial ha considerado en su decisión que es el órgano competente para formular la Oferta en la medida en que la adquisición de Axiare no representa el 25% del valor de los activos que figuran en el último balance consolidado de Colonial a 31 de diciembre de 2016 y, además, no constituye un “activo esencial” a los efectos de lo previsto en el artículo 160.f) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. Por lo tanto, atendiendo al mencionado artículo 160.f), el acuerdo de formulación de la Oferta no es competencia de la Junta General de Accionistas de Colonial.

En la referida sesión del Consejo de Administración, Colonial acordó asimismo facultar a la persona responsable del Folleto (véase epígrafe I.1.) para llevar a cabo cuantas actuaciones fueran necesarias o convenientes en relación con la Oferta, incluyendo la firma y presentación del Folleto.

Se adjunta como **Anexo I** copia de la certificación del acuerdo social relativo a la formulación de la Oferta adoptado por el Consejo de Administración de Colonial el 12 de noviembre de 2017.

Hasta la fecha del Folleto, ningún otro órgano societario de Colonial ha adoptado acuerdo o decisión alguna adicional en relación con la formulación de la Oferta, ni se requiere su adopción bajo sus Estatutos Sociales o la legislación aplicable.

#### ***I.2.2. Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente***

La Oferta tiene la consideración de “oferta voluntaria”, se formula por Colonial y se dirige a todos los titulares de acciones de Axiare, en los términos y condiciones previstos en el Folleto y en su documentación complementaria y se realiza conforme a la Ley del Mercado de Valores, el Real Decreto de OPAS y demás legislación aplicable.

Todas las acciones de Axiare se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) (el “SIB”). Las acciones de Axiare no se encuentran admitidas a negociación en ningún otro mercado, ya sea de carácter regulado, sistema multilateral de negociación o cualquier otro tipo de mercado secundario de negociación de valores, de un Estado miembro de la Unión Europea o de otro país no comunitario.

En consecuencia, y puesto que Axiare es una sociedad domiciliada en España y sus acciones se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas, la autoridad competente para examinar el Folleto y autorizar la Oferta es la CNMV.

La Oferta es irrevocable y su modificación, desistimiento o cesación de efectos solo tendrá lugar en los casos y forma previstos en el Real Decreto de OPAS.

En este sentido, en tanto en cuanto la Oferta tiene la consideración de “oferta voluntaria”, de conformidad con lo previsto en el artículo 33 del Real Decreto de OPAS, el Oferente podrá desistir de la Oferta en los supuestos que se recogen a continuación.

- a) Cuando se autorice una oferta competidora, según lo dispuesto en el capítulo IX del Real Decreto de OPAS.
- b) Cuando, por circunstancias excepcionales ajenas a la voluntad del Oferente, la Oferta no pueda realizarse o resulte manifiesta su inviabilidad, siempre que se obtenga la previa conformidad de la CNMV.
- c) Cuando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del Real Decreto de OPAS, la Sociedad Afectada adopte alguna decisión o acuerdo que, a juicio del Oferente, le impida mantener la Oferta, siempre que el propio Oferente no haya intervenido, directa o indirectamente, a favor de la adopción de dicho acuerdo y obtenga la previa conformidad de la CNMV.

No obstante, de conformidad con la letra d) del artículo 28.1 del Real Decreto de OPAS, en caso de que se repartan dividendos extraordinarios o se remunere de cualquier otra forma que no siga la política habitual de reparto de dividendos a los accionistas o titulares de otros valores de la Sociedad Afectada, salvo que los correspondientes acuerdos societarios hubieran sido aprobados con carácter previo por el órgano social competente y hechos públicos, el Oferente podrá mantener la Oferta y ajustar su contraprestación, siempre que, a la vista de las circunstancias del caso, la eventual reducción en la contraprestación nueva no exceda de lo necesario para preservar la equivalencia financiera con la antigua y obtenga la previa autorización de la CNMV.

### ***1.2.3. Mercados en los que se formula la Oferta***

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, único mercado en el que cotizan las acciones de Axiare, y se dirige a todos los accionistas de Axiare, con independencia de su nacionalidad o lugar de residencia. En relación con los accionistas de Axiare que residen fuera de España, véase el epígrafe V.4.

### ***1.2.4. Legislación nacional que rige los contratos entre el Oferente y los titulares de acciones de la Sociedad Afectada como consecuencia de la Oferta.***

Los contratos celebrados como consecuencia de la Oferta entre Colonial y los titulares de las acciones de Axiare que acudan a la Oferta se registrarán por la legislación española. Asimismo, los órganos jurisdiccionales competentes para conocer de cualquier cuestión relacionada con dichos contratos serán los Juzgados y Tribunales españoles que correspondan de conformidad con la legislación de enjuiciamiento civil.

## **1.3. Información sobre la Sociedad Afectada**

### ***1.3.1. Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección***

La Sociedad Afectada es Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., sociedad anónima española, con domicilio social en Madrid, en la Calle José Ortega y Gasset, núm. 29, 5ª planta, código postal 28006, con número de identificación fiscal (NIF) A-86971249 y con identificador de entidad jurídica (LEI) 959800A9PB7NMEC9M863. Axiare está

constituida por tiempo indefinido y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. La denominación comercial de la Sociedad Afectada es Axiare.

El ejercicio social de Axiare coincide con el año natural, esto es, se inicia el 1 de enero y concluye el 31 de diciembre de cada año.

Los Estatutos Sociales de Axiare, así como cualquier información societaria adicional relativa a la Sociedad Afectada, pueden ser consultados en la página web de Axiare ([www.axiare.es](http://www.axiare.es)).

Conforme al artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el objeto social de Axiare es el siguiente:

**“Artículo 2º.- Objeto social**

*1. La Sociedad tiene por objeto social:*

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

*Adicionalmente la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

*2. Quedan expresamente excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*

*3. Las actividades que integran el capital social podrán desarrollarse total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con idéntico o análogo objeto social.”.*

**I.3.2. Composición del capital social de la Sociedad Afectada. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones.**

El capital social de Axiare asciende a 790.624.860,00 euros, dividido en 79.062.486 acciones ordinarias nominativas de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a Iberclear y sus entidades participantes. De conformidad con los Estatutos Sociales de Axiare, cada acción da derecho a un voto en la Junta General de accionistas.

Según la información pública disponible, la Sociedad Afectada no tiene emitidos derechos de suscripción preferente, obligaciones convertibles o canjeables en acciones de Axiare, *warrants* o cualesquiera otros valores convertibles o canjeables, que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones de Axiare. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales.



Las acciones de la Sociedad Afectada están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, e integradas en el SIB.

### ***1.3.3. Estructura de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada***

De conformidad con el artículo 32 de los Estatutos Sociales de la Sociedad Afectada, la administración de Axiare corresponde a un Consejo de Administración.

Toda la información sobre la composición, organización y funciones del Consejo de Administración de Axiare y de sus comités y comisiones se incluye en los Estatutos Sociales, el Reglamento del Consejo de Administración, el Reglamento Interno de Conducta y los informes anuales de gobierno corporativo de Axiare, los cuales pueden ser consultados en su página web corporativa ([www.axiare.es](http://www.axiare.es)).

La composición del Consejo de Administración de Axiare es la siguiente, según la información pública disponible a la fecha del Folleto.

<b>Nombre/Denominación social</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>Porcentaje (%) sobre el capital</b>
D. Luis María Arredondo Malo .....	Presidente	Independiente	0	0,000
D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria.....	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	1.424.041 <sup>(1)</sup>	1,801
D. Fernando Bautista Sagiés .....	Vocal	Independiente	0	0,000
D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz ..	Vocal	Independiente	0	0,000
D. Cato Henning Stonex .....	Vocal	Independiente	0	0,000

(1): Directamente (1.406.653 acciones) e indirectamente (17.388 acciones) a través de Rodex Asset Management, S.L. e Inmodesarrollos Integrados, S.L.

El Secretario (no consejero) del Consejo de Administración de Axiare es D. Iván Azinovic Gamó.

Según el informe anual de gobierno corporativo de Axiare correspondiente al ejercicio 2016, publicado en la página web de la CNMV con fecha 27 de febrero de 2017, Axiare no tiene ningún consejero externo dominical actualmente y, según manifiesta, está realizando las gestiones oportunas de forma que se restablezca la representación en el Consejo de Administración de los accionistas significativos.

En relación con la información de la tabla anterior relativa a las acciones de Axiare, según la información pública disponible, Axiare manifiesta que cuenta con un plan de incentivos en acciones a favor de los miembros de su equipo gestor (incluido el Consejero Delegado de Axiare), cuyo detalle se recoge, principalmente, en el folleto informativo de Axiare inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 14 de mayo de 2015 (número de registro 10537). De conformidad con lo descrito en el referido folleto informativo, el equipo gestor podría recibir un incentivo en acciones (que no estarían sujetas a ningún *lock-up*) en el supuesto de que se adquiriera Axiare o de que se lleve a cabo una venta de acciones que determinase la toma de una participación de control, en el sentido del Real Decreto de OPAS. Este incentivo en acciones podría estar vinculado al precio ofertado en la operación que determinase la adquisición de Axiare o la toma de una participación de control. En estos supuestos, el pago del incentivo correspondiente se realizaría tan pronto como sea razonable tras la fecha en que la mayoría de los accionistas de Axiare hubieran aprobado dicha adquisición o venta.

El plan de incentivos es pagadero en acciones de Axiare provenientes de autocartera o de nueva emisión. No obstante, según se señala en el folleto informativo indicado, si Axiare determinase (actuando razonablemente) que la entrega de alguna o de todas las acciones del plan de incentivos fuera materialmente perjudicial para Axiare por cualquier motivo, el incentivo sería pagadero en efectivo.

Por otro lado, según la información pública disponible a la fecha del Folleto, la composición de cada uno de los comités y comisiones del Consejo de Administración de Axiare se detalla a continuación.

#### **Comité de Auditoría y Control**

<b>Nombre/Denominación social</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz .....	Presidente	Independiente
D. Luis María Arredondo Malo.....	Vocal	Independiente

El Secretario del Comité de Auditoría y Control de Axiare es D. Iván Azinovic Gamo.

#### **Comisión de Nombramientos y Retribuciones**

<b>Nombre/Denominación social</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
D. Fernando Bautista Sagüés .....	Presidente	Independiente
D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz .....	Vocal	Independiente

El Secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Axiare es D. Iván Azinovic Gamo.

#### **I.3.4. Estructura accionarial y de control de la Sociedad Afectada**

La estructura accionarial de Axiare es la siguiente, según la información pública disponible a 11 de diciembre de 2017:

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>Número de acciones<sup>(*)</sup></b>	<b>Porcentaje (%) sobre el capital</b>
Amber Global Opportunities Master Fund Ltd. ....	--	-- <sup>(1)</sup>
Citigroup Global Markets Limited .....	3.878.528	4,906 <sup>(2)</sup>
Gruss Global Investors Master Fund (Enhanced), Ltd. ....	--	-- <sup>(3)</sup>
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ....	22.762.064	28,790
Maven Securities Ltd .....	1.252.723	1,584 <sup>(4)</sup>
Sand Grove Capital Management LLP .....	--	-- <sup>(5)</sup>
Syquant Capital.....	1.015.600	1,285
T. Rowe Price Associates, Inc.....	4.396.525	5,561
The Goldman Sachs Group, Inc. ....	60.455	0,076 <sup>(6)</sup>
Autocartera.....	542.835	0,687
Otros accionistas .....	45.153.756	57,111
<b>Total.....</b>	<b>79.062.486</b>	<b>100,000</b>

(\*) Incluye las participaciones directas e indirectas comunicadas por los accionistas de Axiare.

(1): Amber Global Opportunities Master Fund Ltd. podría alcanzar una participación del 1,210% si ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir 956.819 acciones.

(2): Esta participación podría alcanzar el 4,917% si Citigroup Global Markets Limited ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir 8.444 acciones (actualmente representarían el 0,011% del capital).

(3): Gruss Global Investors Master Fund (Enhanced), Ltd. podría alcanzar una participación del 1,138% si ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir 900.000 acciones.

(4): Esta participación podría alcanzar el 4,044% si Maven Securities Ltd ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir 1.944.704 acciones (actualmente representarían el 2,460% del capital).

(5): Sand Grove Capital Management LLP podría alcanzar una participación del 3,062% si ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir 2.420.530 acciones.

(6): Esta participación podría alcanzar el 3,244% si The Goldman Sachs Group, Inc. ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir 2.504.763 acciones (actualmente representarían el 3,168% del capital).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 4 del Real Decreto de OPAS, no existe ninguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre Axiare. Tampoco se ha publicado ningún pacto parasocial relativo a Axiare.

### ***I.3.5. Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración***

Cada acción de Axiare da derecho a un voto. Los Estatutos Sociales de Axiare no contemplan limitaciones al derecho de voto de los accionistas.

Salvo por las restricciones legales relativas a incompatibilidades o prohibiciones de los administradores, los Estatutos Sociales de Axiare no establecen restricciones de acceso al Consejo de Administración ni a las comisiones delegadas de este.

### ***I.3.6. Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas***

Axiare no ha adoptado ningún acuerdo relativo a la adopción de medidas de neutralización y compensaciones a las que se refieren el artículo 135 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 29 del Real Decreto de OPAS, por no existir en las disposiciones societarias de Axiare restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones o al ejercicio de los derechos de voto, ni pactos parasociales que incorporen restricciones de esta naturaleza.

## **I.4. Información sobre el Oferente y su grupo**

### ***I.4.1. Personalidad jurídica, denominación social y comercial, domicilio social, dirección, fecha de constitución, periodo de actividad y objeto social.***

El Oferente es Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, en el Paseo de la Castellana, núm. 52, código postal 28046, con número de identificación fiscal (NIF) A-28027399 y con identificador de entidad jurídica (LEI) 95980020140005007414. Colonial está constituida por tiempo indefinido y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

El ejercicio social de Colonial coincide con el año natural, esto es, se inicia el 1 de enero y concluye el 31 de diciembre de cada año.

Los Estatutos Sociales de Colonial, así como cualquier información societaria adicional relativa al Oferente, pueden ser consultados en la página web de Colonial ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)).

Conforme al artículo 3 de sus Estatutos Sociales, Colonial tiene por objeto social el siguiente:

#### ***“Artículo 3. Objeto social***

*La Sociedad tiene como objeto social principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o extranjero:*

*1º La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*

*2º La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

*3º La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.*

*4º La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

*Las actividades referidas anteriormente incluyen, en todo caso, la facultad de enajenar o gravar los bienes inmuebles o participaciones de las que sea titular la Sociedad.*

*Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, incluyendo, en todo caso, la administración, rehabilitación y explotación de bienes inmuebles así como la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consultoría y asesoría inmobiliaria, de gestión, desarrollo y comercialización de activos inmobiliarios y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.*

*Quedan expresamente excluidas como actividades sociales aquéllas que por Ley se atribuyen con carácter exclusivo a sociedades específicas.*

*Todas las actividades incluidas en el objeto social se llevarán a cabo en la forma autorizada por las leyes vigentes en cada momento y con la exclusión expresa de actividades propias que, con carácter de exclusividad, se confieren a personas físicas o jurídicas distintas de esta Sociedad por la legislación vigente.*

*Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”.*

#### ***I.4.2. Composición del capital social. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones y demás valores cotizados.***

El capital social de Colonial asciende a 1.088.293.390,00 euros, dividido en 435.317.356 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Colonial no tiene emitido ningún valor que de derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Todas las acciones de Colonial otorgan los mismos derechos políticos y económicos a sus titulares. Cada acción da derecho a un voto.

Todas las acciones de Colonial se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e integradas en el SIB, estando representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas e inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear y de sus entidades participantes autorizadas.

Por otro lado, Colonial tiene admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) obligaciones simples por importe nominal total de 2.325 millones de euros: (i) 375 millones de euros con vencimiento en junio de 2019; (ii) 500 millones de euros con vencimiento en junio de 2023; (iii) 600 millones de euros con vencimiento en octubre de 2024; (iv) 500 millones de euros con vencimiento en noviembre de 2025; (v) 50 millones de euros en noviembre de 2026; y (vi) 300 millones de euros con vencimiento en noviembre de 2029. Para más información en relación con los puntos (iv) y (vi) anteriores, véase el epígrafe II.4.2.

#### ***I.4.3. Estructura de los órganos de administración, dirección y control del Oferente***

De conformidad con el artículo 27 de los Estatutos Sociales del Oferente, la administración de Colonial corresponde a un Consejo de Administración.

Toda la información sobre la composición, organización y funciones del Consejo de Administración de Colonial y de sus comités y comisiones se incluye en los Estatutos Sociales, el Reglamento del Consejo de Administración, el Reglamento Interno de Conducta y los informes anuales de gobierno corporativo de Colonial, los cuales pueden ser consultados en su página web corporativa ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)).

La composición del Consejo de Administración de Colonial es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter	Accionista de designación	Número de acciones	Porcentaje (%) sobre el capital
D. Juan José Brugera Clavero .....	Presidente Consejero	Ejecutivo <sup>(1)</sup>	--	148.049	0,034 <sup>(5)</sup>
D. Pedro Viñolas Serra .....	Delegado	Ejecutivo	--	236.898	0,054 <sup>(6)</sup>
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani .....	Vocal	Dominical	Qatar Investment Authority	0	0,000
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Dominical	Qatar Investment Authority	0	0,000
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Dominical	Aguila Ltd. D. Carlos	0	0,000
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Dominical	Fernández González	79.378.647 <sup>(2)</sup>	18,235
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg.....	Vocal Consejero	Independiente	--	1.500	0,000
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda ....	Coordinador	Independiente	--	12.031 <sup>(3)</sup>	0,003
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Independiente	--	1.820	0,000
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal	Independiente	--	22.500 <sup>(4)</sup>	0,005

(1): D. Juan José Brugera Clavero tiene delegadas algunas facultades del Consejo de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, el primer ejecutivo de la Sociedad es D. Pedro Viñolas Serra quien tiene delegadas todas las facultades de acuerdo con la ley.

(2): A través de Hofinac B.V. (16,318%), Finaccess Capital, S.A. de C.V. (0,502%) y Finaccess Capital Inversores, S.L. (1,415%). D. Carlos Fernández González controla la mayoría del capital y de los derechos de voto de Grupo Far-Luca, S.A. de C.V., entidad titular del 99% de Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V., y esta última entidad titular del 99,99% del capital y de los derechos de voto de Finaccess Capital, S.A. de C.V. que controla a los accionistas directos Hofinac B.V. (51%) y Finaccess Capital Inversores, S.L. (100%). Los accionistas directos están, por tanto, controlados por una entidad vinculada al sujeto obligado.

(3): Directamente 6.361 acciones e indirectamente, a través de EUR-Consultores, S.L. 5.670 acciones.

(4): Directamente 20.000 acciones e indirectamente, a través de Dña. Marta Maluquer Domingo, 2.500 acciones.

(5): Esta participación podría alcanzar el 0,079% sobre el capital social en caso de que Colonial hiciera entrega a D. Juan José Brugera Clavero de las acciones que le corresponderían en virtud del plan de entrega de acciones que fue aprobado, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por la Junta General de 21 de enero de 2014 y prorrogado por un periodo de 2 años adicionales por la Junta General de 29 de junio de 2017, del que es beneficiario y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo. Actualmente, las acciones futuras que le corresponderían representarían el 0,045% del capital social actual: 0,011% con vencimiento a 30 de abril de 2018; (ii) 0,011% con vencimiento a 30 de abril de 2019; (iii) 0,011% con vencimiento a 30 de abril de 2020; y (iv) 0,011% con vencimiento a 30 de abril de 2021.

(6): Esta participación podría alcanzar el 0,171% sobre el capital social en caso de que Colonial hiciera entrega a D. Pedro Viñolas Serra de las acciones que le corresponderían en virtud del plan de entrega de acciones que fue aprobado, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por la Junta General de 21 de enero de 2014 y prorrogado por un periodo de 2 años adicionales por la Junta General de 29 de junio de 2017, del que es beneficiario y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo. Actualmente, las acciones futuras que le corresponderían representarían el 0,117% del capital social actual: 0,029% con vencimiento a 30 de abril de 2018; (ii) 0,029% con vencimiento a 30 de abril de 2019; (iii) 0,029% con vencimiento a 30 de abril de 2020; y (iv) 0,029% con vencimiento a 30 de abril de 2021.

El Secretario y Vicesecretaria (no consejeros) del Consejo de Administración de Colonial son D. Francisco Palá Laguna y Dña. Nuria Oferil Coll, respectivamente.

A continuación se detalla la composición de cada una de las Comisiones del Consejo de Administración de Colonial.

### Comisión Ejecutiva

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter
D. Juan José Brugera Clavero .....	Presidente <sup>(1)</sup>	Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra .....	Vocal <sup>(2)</sup>	Ejecutivo
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Dominical
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Vocal	Independiente

(1): D. Juan José Brugera Clavero tiene delegadas algunas facultades del Consejo de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, el primer ejecutivo de Colonial es D. Pedro Viñolas Serra quien tiene delegadas todas las facultades de acuerdo con la ley.

(2): Consejero Delegado.

El Secretario y Vicesecretaria de la Comisión Ejecutiva de Colonial son D. Francisco Palá Laguna y Dña. Nuria Oferil Coll, respectivamente.

### Comité de Auditoría y Control

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter
D <sup>a</sup> . Ana Sainz de Vicuña Bemberg .....	Presidente	Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Independiente
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepát.....	Vocal	Independiente

El Secretario y Vicesecretaria del Comité de Auditoría y Control de Colonial son D. Francisco Palá Laguna y Dña. Nuria Oferil Coll, respectivamente.

### Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Presidente	Independiente
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares .....	Vocal	Dominical
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepát.....	Vocal	Independiente

El Secretario y Vicesecretaria de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial son D. Francisco Palá Laguna y Dña. Nuria Oferil Coll, respectivamente.

#### I.4.4. Estructura accionarial y de control del Oferente

La estructura accionarial de Colonial a la fecha del Folleto es la siguiente:

ACCIONISTAS	Número de acciones <sup>(*)</sup>	Porcentaje (%) sobre el capital
D. Carlos Fernández González <sup>(1)</sup> .....	79.378.647 <sup>(2)</sup>	18,23
Qatar Investment Authority .....	46.151.954 <sup>(3)</sup>	10,60
Aguila LTD.....	38.305.886 <sup>(4)</sup>	8,80
Inmo, S.L. ....	28.883.179 <sup>(5)</sup>	6,63
BlackRock Inc. ....	12.079.664	2,77 <sup>(7)</sup>
Deutsche Bank, A.G. ....	8.135.389 <sup>(6)</sup>	1,87 <sup>(8)</sup>
Autocartera.....	4.509.440	1,04
Otros accionistas .....	217.962.057	50,08
<b>Total.....</b>	<b>435.317.356</b>	<b>100,00</b>

(\*): Incluye las participaciones directas e indirectas comunicadas por los accionistas de Colonial.

(1): D. Carlos Fernández González controla la mayoría del capital y de los derechos de voto de Grupo Far-Luca, S.A. de C.V., entidad titular del 99% de Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V., y esta última entidad titular del 99,99% del capital y de los derechos de voto de Finaccess Capital, S.A. de C.V. que controla a los accionistas directos Hofinac B.V. (51%) y Finaccess Capital Inversores, S.L. (100%). Los accionistas directos están, por tanto, controlados por una entidad vinculada al sujeto obligado.

(2): A través de Hofinac B.V. (16,318%), Finaccess Capital, S.A. de C.V. (0,502%) y Finaccess Capital Inversores, S.L. (1,415%).

(3): A través de QH Netherlands BV.

(4): A través de Park, S.A.R.L. Aguila Ltd no está controlada por ninguna persona física o jurídica, es un vehículo inversor de la familia Santo Domingo.

(5): A través de Trudonba XXI, S.L.U.

(6): El número de acciones comunicadas ha sido ajustado en la misma proporción que en la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) llevada a cabo por Colonial en julio de 2016, esto es 1 nueva acción por cada 10 antiguas.

(7): Esta participación no incluye 1.755.417 acciones (representativas del 0,40% del capital) correspondiente a determinados instrumentos financieros.

(8): Esta participación no incluye 5.137.435 acciones (representativas del 1,31% del capital) correspondiente a determinados instrumentos financieros.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 4 del Real Decreto de OPAS no existe ninguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre Colonial. Tampoco se ha publicado ningún pacto parasocial relativo a Colonial.

***I.4.5. Identidad de las personas que actúen en concierto con el Oferente***

No existe ninguna persona física o jurídica que actúe en concierto con el Oferente, ni existen pactos u otras relaciones que originen actuación concertada, en relación con la Oferta con Colonial o con Axiare.

***I.4.6. Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración***

Cada acción de Colonial da derecho a un voto. Los Estatutos Sociales de Colonial no contemplan limitaciones al derecho de voto de los accionistas.

Salvo por las restricciones legales relativas a incompatibilidades o prohibiciones de los administradores, los Estatutos Sociales de Colonial no establecen restricciones de acceso al Consejo de Administración ni a las comisiones delegadas de este.

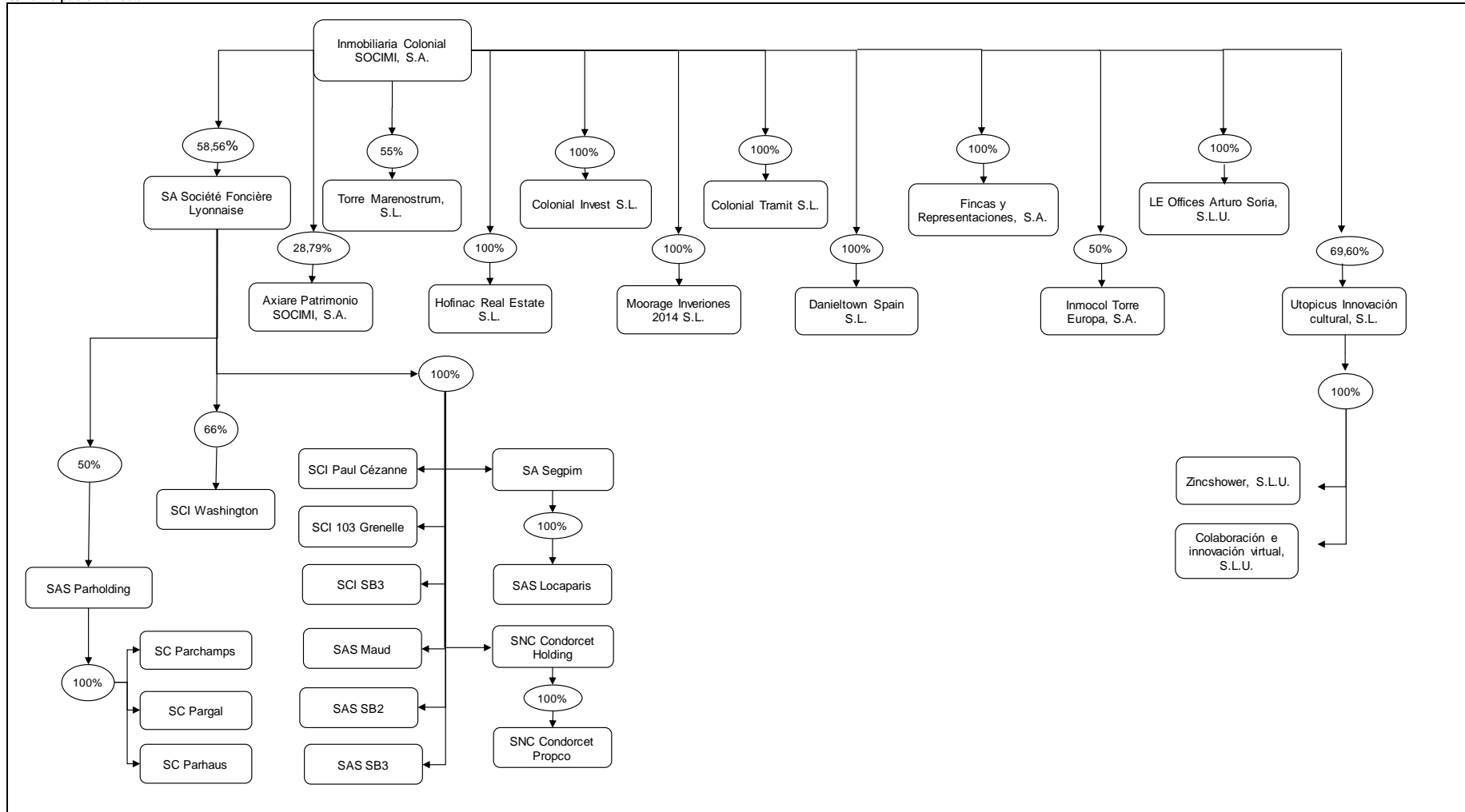
***I.4.7. Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones***

Colonial no ha adoptado ningún acuerdo relativo a la adopción de medidas de neutralización y compensaciones a las que se refieren el artículo 135 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 29 del Real Decreto de OPAS, por no existir en las disposiciones societarias de Colonial restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones o al ejercicio de los derechos de voto, ni pactos parasociales que incorporen restricciones de esta naturaleza.

**1.4.8. Entidades que pertenezcan al mismo grupo que el Oferente, con indicación de la estructura del grupo**

Colonial es la sociedad dominante de un grupo de sociedades, cuyo organigrama se incluye a continuación.

**% Participación directa**





## **I.5. Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada**

### ***I.5.1. Descripción de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por el Oferente a dichos miembros.***

Inmediatamente antes de la publicación del Anuncio Previo de la Oferta, Colonial adquirió 10.511.523 acciones de Axiare, representativas del 13,30% de su capital social.

En particular, Colonial adquirió:

- El 12 de noviembre de 2017, 7.365.236 acciones de Axiare, representativas del 9,32% de su capital social a Pelham Long/Short Master Fund Ltd (“**Pelham**”), por un importe de 18,50 euros por acción;
- El 13 de noviembre de 2017, 3.000.000 acciones de Axiare, representativas del 3,79% de su capital social a GIC Private Limited (“**GIC**”), por un importe de 18,25 euros por acción; y
- El 12 de noviembre de 2017, 146.287 acciones de Axiare, representativas del 0,19% de su capital social a GAM International Management Limited (“**GAM**”), por un importe de 18,25 euros por acción.

En los contratos de adquisición de las acciones de Pelham, GIC y GAM, Colonial se comprometió a compensar en efectivo a cada una de estas entidades si Colonial formulaba una oferta pública de adquisición sobre las acciones de Axiare por un precio por acción superior al pagado por cada una de sus acciones, pagando el día de la liquidación de la correspondiente oferta un importe en efectivo igual a la diferencia entre el precio por acción ofrecido por Colonial en la referida oferta y el precio por acción pagado en las adquisiciones descritas anteriormente, multiplicado por el número total de las acciones que Colonial adquirió a cada una de estas entidades.

Por otro lado, como consecuencia de lo pactado con Pelham, GIC y GAM, las referidas entidades se comprometieron a compensar a Colonial en el supuesto de que fueran beneficiarias de cualquier reparto de dividendos que realizara Axiare en relación con las acciones adquiridas por Colonial en los contratos de adquisición suscritos con ellas, minorando del precio por acción pagado por Colonial a cada una de ellas el importe por acción de dicho dividendo.

Teniendo en cuenta el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2017 (importe bruto por acción de 0,14 euros), que fue anunciado por Axiare el 15 de noviembre de 2017, y abonado el 28 de noviembre de 2017 a los accionistas de Axiare que figurasen en los registros de Iberclear el 14 de noviembre de 2017, Colonial tiene un derecho de crédito frente a Pelham que compensará a Colonial pagando un importe efectivo de 1.031.133,04 euros, resultado de multiplicar el número de acciones que Colonial adquirió a Pelham por el importe por acción del dividendo en cuestión. En relación con el referido derecho de crédito, Colonial ha recibido de Pelham el 11 de diciembre de 2017 un importe de 863.217,76 euros, que se corresponde con el importe del dividendo neto percibido por Pelham, por lo que, a la fecha del Folleto, el derecho de crédito frente a Pelham asciende a 167.915,28 euros. Respecto a GIC y GAM, sólo en el supuesto de que la Oferta no llegase a liquidarse, estas entidades compensarán a Colonial pagando un importe efectivo de 420.000 euros y de 20.480,18 euros, respectivamente, resultado de multiplicar el número de acciones adquiridas a cada una de ellas por el importe por acción del dividendo en cuestión. No obstante, si la liquidación de la Oferta llega a practicarse, GIC y GAM no compensarán a Colonial en tanto en cuanto la contraprestación actual ofrecida por el Oferente (18,36 euros por cada acción de Axiare) es el resultado de restar la contraprestación inicialmente ofrecida por Colonial en la Oferta (18,50 euros por acción) menos el importe del dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2017 (importe bruto de 0,14 euros por acción) que quedaría en su poder.

En el marco de la Oferta, teniendo en cuenta (i) la contraprestación actual ajustada ofrecida por el Oferente (18,36 euros por cada acción de Axiare); y (ii) el precio por acción pagado por las acciones adquiridas, Colonial compensará en efectivo sólo a GIC y a GAM pagando el día de la liquidación de la Oferta un importe de 330.000 euros y 16.091,57 euros, respectivamente, resultado de multiplicar el número de acciones que Colonial adquirió a cada una de estas entidades por la diferencia (0,11 euros por acción) entre el precio por acción ofrecido por Colonial en la Oferta y el precio por acción que les fue pagado.

Finalmente, Colonial se comprometió a compensar a Pelham, GIC y GAM si, después de la formulación por parte Colonial de una oferta pública de adquisición sobre las acciones de Axiare, un tercero formulase una oferta competidora sobre las acciones de Axiare por un precio por acción superior al pagado por Colonial por

las acciones de Pelham, GIC y GAM, y Colonial retirase su oferta pública y vendiese sus acciones de Axiare en el contexto de dicha oferta competidora. En este supuesto, Colonial deberá pagar en los 7 días posteriores a la liquidación de la oferta competidora previo ajuste por el dividendo recibido: (i) a Pelham y a GAM un importe en efectivo igual al 50% de la diferencia entre el precio por acción pagado por sus respectivas acciones (18,50 euros por acción y 18,25 euros por acción, respectivamente) y el precio por acción por el que Colonial haya vendido sus acciones de Axiare en el contexto de la oferta competidora, multiplicado por el número total de acciones adquiridas a cada una de ellas; y (ii) a GIC un importe en efectivo igual a la diferencia entre el precio por acción pagado a GIC (18,25 euros por acción) y el precio por acción por el que Colonial haya vendido sus acciones de Axiare en el contexto de la oferta competidora, multiplicado por el número total de las acciones que le adquirió.

En la medida en que Colonial ha formulado la Oferta, las posibles compensaciones adicionales entre las partes contempladas en los contratos de adquisición de acciones suscritos por Colonial con Pelham, GIC y GAM han quedado sin efecto.

Colonial hace constar expresamente que, salvo por lo indicado anteriormente, no existe ningún otro acuerdo de ninguna naturaleza con dichos accionistas ni con ningún otro accionista de la Sociedad Afectada o con los miembros de sus órganos de administración, dirección y control en relación con la Oferta o con la Sociedad Afectada.

Tampoco se han reservado ventajas específicas a los miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada.

#### ***1.5.2. Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y del Oferente simultáneamente.***

No existen personas físicas o jurídicas que pertenezcan a los órganos de administración, dirección y control de Colonial y de Axiare simultáneamente, ni a los de las sociedades de sus respectivos grupos.

Por otro lado, Colonial no ha designado a ningún miembro de los órganos de administración o dirección de la Sociedad Afectada.

#### ***1.5.3. Acciones del Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada***

Según la información con que cuenta Colonial, ni Axiare, ni los administradores de Axiare, ni ninguna de las sociedades de su grupo, como tampoco el resto de los administradores de las sociedades de su grupo nombrados a propuesta de Axiare, son titulares directa o indirectamente, de acciones de Colonial.

### **1.6. Acciones de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente**

#### ***1.6.1. Acciones de la Sociedad Afectada que pertenezcan al Oferente***

Colonial es titular directo de 22.762.064 acciones de Axiare, representativas del 28,79% de su capital social y no es titular indirecto de ninguna acción de Axiare.

Ningún Consejero de Colonial tiene acciones de Axiare. Adicionalmente, conforme a la información con la que cuenta Colonial tras las oportunas comprobaciones, ni los accionistas significativos de Colonial ni los administradores de las sociedades del Grupo Colonial ni ninguna persona que actúe concertadamente o por cuenta de Colonial es o son titulares de acciones de Axiare.

De acuerdo con las reglas de cómputo del artículo 5 del Real Decreto de OPAS, los únicos derechos de voto de Axiare atribuibles a Colonial son los correspondientes a la participación indicada. Descontando la autocartera de la Sociedad Afectada de acuerdo con la última información publicada por Axiare sobre sus acciones propias mediante un “hecho relevante” de fecha 20 de noviembre de 2017, dichos derechos de voto representan el 28,99% de las acciones con derecho de voto de la Sociedad Afectada (excluidas las citadas acciones en autocartera).

### **I.6.2. Autocartera de la Sociedad Afectada**

De acuerdo con el “hecho relevante” publicado por Axiare con fecha 20 de noviembre de 2017, Axiare es titular de 542.835 acciones propias, representativas del 0,69% del capital social.

### **I.7. Operaciones con valores de la Sociedad Afectada**

El 13 de noviembre de 2017, Colonial publicó el Anuncio Previo de la Oferta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS. Durante los 12 meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo, Colonial adquirió un total de 11.915.523 acciones de la Sociedad Afectada de las que es titular, representativas del 15,07% de su capital social.

A continuación se indica el tipo de operación, la fecha y el precio al que se adquirieron las referidas acciones de la Sociedad Afectada.

- El 8 de marzo de 2017, Colonial adquirió 550.000 acciones de la Sociedad Afectada a un precio de 13,00 euros por acción, en el marco de la colocación privada acelerada (*accelerated bookbuilding offering*) llevada a cabo por Axiare.
- En 16 de marzo de 2017, Colonial adquirió, mediante la correspondiente compraventa bursátil, 854.000 acciones de la Sociedad Afectada a un precio de 13,375 euros por acción.
- Inmediatamente antes de la publicación del Anuncio Previo de la Oferta, Colonial adquirió 10.511.523 acciones de la Sociedad Afectada mediante los contratos de compraventa descritos en el epígrafe I.5.1., siendo el precio pagado o acordado 18,36 euros por acción, considerando la compensación por dividendos señalada.

Al margen de lo indicado, ni Colonial, ni sus administradores, ni sus accionistas significativos, ni las sociedades del Grupo Colonial, ni los administradores de las sociedades del Grupo Colonial, ni otras personas que actúen por cuenta o de forma concertada con Colonial, han realizado operaciones con acciones de la Sociedad Afectada durante los 12 meses anteriores al Anuncio Previo de la Oferta, ni durante el período transcurrido desde la fecha del Anuncio Previo hasta la fecha del Folleto, conforme a la información con la que cuenta Colonial tras las oportunas comprobaciones.

Las restantes 10.846.541 acciones de Axiare cuya titularidad es de Colonial fueron adquiridas con anterioridad a los 12 meses previos al Anuncio Previo de la Oferta.

Colonial declara que no tiene intención de adquirir directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, ni de forma concertada, acciones de Axiare fuera del procedimiento de la Oferta y hasta la fecha de publicación del resultado de la misma. Sin perjuicio de lo anterior, el Oferente podrá adquirir valores de la Sociedad Afectada en todo momento si bien tal circunstancia determinaría conforme al artículo 32 del Real Decreto de OPAS la eliminación de la condición señalada en el epígrafe II.3.1. y la comunicación de cada adquisición a la CNMV mediante “hecho relevante” en la misma fecha, con indicación de los precios pagados o acordados. Adicionalmente, sin perjuicio de las demás consecuencias detalladas en el artículo mencionado, y en la medida que la adquisición se realice por precio superior al ofrecido en la Oferta, se produciría una elevación automática del precio de la Oferta y Colonial vendría obligada a ampliar las garantías aportadas en el plazo máximo de 3 días hábiles desde la adquisición.

### **I.8. Actividad y situación económico-financiera del Oferente**

La actividad principal del Grupo Colonial es la adquisición, arrendamiento y enajenación de oficinas, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta. Por tanto, la actividad principal del Oferente es el negocio de patrimonio, que Colonial desarrolla en España (principalmente, en Barcelona y Madrid) y en Francia (París) a través de Société Fonci re Lyonnaise (SFL). A estos efectos, por “negocio de patrimonio” se entiende la administración de la cartera inmobiliaria en rentabilidad formada mayoritariamente por edificios de oficinas y locales comerciales, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario (venta de activos).

### **Información económico-financiera individual de Colonial**

La tabla siguiente recoge las principales magnitudes económico-financieras a nivel individual de Colonial a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016.

<b>SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DE COLONIAL</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>No auditado</b>	<b>Auditado</b>
	<b>(miles €)</b>	
Patrimonio neto.....	2.116.987	1.894.587
Importe neto de la cifra de negocios .....	81.855	119.822
Total activo.....	3.773.543	3.655.329
Endeudamiento financiero neto.....	1.435.389 <sup>(1)</sup>	1.567.283 <sup>(2)</sup>
Resultado neto del ejercicio .....	52.401	54.839

(1): Calculado como la suma de las partidas ["Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" (-1.341 miles de euros) + "Emisiones de obligaciones y valores similares" (1.528.840 miles de euros)], excluyendo ["Intereses (devengados)" (15.861 miles de euros) + "Gastos de formalización" (-15.934 miles de euros) + "Otros pasivos financieros" (2.572 miles de euros)], todo ello minorado por la partida "Efectivo y otros medios equivalentes" (89.611 miles de euros), del estado de situación financiera individual de Colonial.

(2): Calculado como la suma de las partidas ["Deudas con entidades de crédito" (119.657 miles de euros) + "Emisiones de obligaciones y valores similares" (1.525.235 miles de euros)], excluyendo ["Intereses (devengados)" (13.783 miles de euros) + "Gastos de formalización" (-15.765 miles de euros)], todo ello minorado por la partida "Efectivo y otros medios equivalentes" (79.591 miles de euros), del estado de situación financiera individual de Colonial.

Las cuentas anuales individuales de Colonial correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron auditadas por Deloitte, S.L. sin que se hayan puesto de manifiesto salvedades en su correspondiente informe de auditoría.

### **Información económico-financiera consolidada de Colonial**

La tabla siguiente recoge las principales magnitudes económico-financieras a nivel consolidado de Colonial a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016.

<b>SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL GRUPO COLONIAL</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>No auditado</b>	<b>Auditado</b>
	<b>(miles €)</b>	
Patrimonio neto.....	4.827.913	4.007.919
Importe neto de la cifra de negocios .....	212.119	271.400
Total activo.....	8.788.788	8.227.651
Endeudamiento financiero neto.....	2.946.748 <sup>(1)</sup>	3.528.190 <sup>(2)</sup>
Resultado neto del ejercicio atribuible a la sociedad dominante .....	454.299	273.647

(1): Calculado como la suma de las partidas ["Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" (608.557 miles de euros) + "Emisiones de obligaciones y valores similares" (2.851.922 miles de euros)], excluyendo ["Intereses (devengados)" (43.750 miles de euros) + "Gastos de formalización" (-24.840 miles de euros) + "Otros pasivos financieros" (66.406 miles de euros)], todo ello minorado por la partida "Efectivo y otros medios equivalentes" (428.415 miles de euros), del estado de situación financiera consolidado de Colonial.

(2): Calculado como la suma de las partidas ["Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" (871.080 miles de euros) + "Emisiones de obligaciones y valores similares" (2.823.884 miles de euros)], excluyendo ["Intereses (devengados)" (18.076 miles de euros) + "Gastos de formalización" (-25.885 miles de euros) + "Otros pasivos financieros" (69.383 miles de euros)], todo ello minorado por la partida "Efectivo y otros medios equivalentes" (105.200 miles de euros), del estado de situación financiera consolidado de Colonial.

Las cuentas anuales consolidadas de Colonial correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron auditadas por Deloitte, S.L. sin que se hayan puesto de manifiesto salvedades en su correspondiente informe de auditoría.

En la página web de la CNMV y en la página web de Colonial se encuentran disponibles las cuentas anuales individuales y consolidadas de Colonial correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 cuyo enlace es el siguiente [www.cnmv.es/AUDITA/2016/16817.pdf](http://www.cnmv.es/AUDITA/2016/16817.pdf), así como la información financiera intermedia resumida consolidada de Colonial cerrada a 30 de septiembre de 2017 cuyo enlace es el siguiente [www.cnmv.es/porta/verDoc.axd?t=%7b55b3d58d-23ff-4873-a656-ee4efd12808e%7d](http://www.cnmv.es/porta/verDoc.axd?t=%7b55b3d58d-23ff-4873-a656-ee4efd12808e%7d).

## **CAPÍTULO II**

### **II.1. Valores a los que se dirige la Oferta**

La Oferta se dirige al 100% del capital social de la Sociedad Afectada integrado por 79.062.486 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, si bien de la Oferta se excluyen las acciones que son titularidad de Colonial (22.762.064 acciones, representativas del 28,79% del capital) que han sido inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta. A este respecto, se adjunta como **Anexo II** el certificado de legitimación que acredita la inmovilización de las referidas acciones de Axiare titularidad de Colonial emitido por Banco de Sabadell, S.A. Por tanto, atendiendo al número actual de acciones en circulación de Axiare, la Oferta se dirige a un total de 56.300.422 acciones de Axiare, representativas del 71,21% de su capital social. Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se extiende.

Según la información pública disponible, la Sociedad Afectada no tiene emitidas obligaciones convertibles en acciones ni otros instrumentos similares que estén en circulación y que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de Axiare. Tampoco existen acciones sin voto o acciones de clases especiales en la Sociedad Afectada.

### **II.2. Contraprestación ofrecida**

#### ***II.2.1. Contraprestación ofrecida por cada acción y forma en que se hará efectiva***

La Oferta se formula como una compraventa. La contraprestación ofrecida por el Oferente consiste en efectivo y asciende a 18,36 euros por cada acción de Axiare.

La contraprestación ascendía inicialmente, en la fecha del Anuncio Previo de la Oferta publicado el 13 de noviembre de 2017, a 18,50 euros por cada acción de Axiare. Tal y como se indicaba en el Anuncio Previo de la Oferta, la contraprestación de la Oferta fue calculada sobre la base de que Axiare no realizase un reparto de dividendos u otra distribución a sus accionistas con anterioridad a la liquidación de la Oferta. En la medida en que, el 15 de noviembre de 2017, Axiare anunció la aprobación de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por un importe bruto de 0,14 euros por acción, que ha sido abonado el 28 de noviembre de 2017 a los accionistas de Axiare que figurasen en los registros de Iberclear el 14 de noviembre de 2017, Colonial, tal y como puso de manifiesto en la solicitud de autorización que fue comunicada al mercado mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” de fecha 24 de noviembre de 2017 (núm. de registro 258859), ha ajustado la contraprestación inicialmente establecida (18,50 euros por acción) a 18,36 euros por acción de la Sociedad Afectada de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto de OPAS.

El precio de la Oferta se liquidará en efectivo conforme a lo indicado en la letra d) del epígrafe III.1.2. del Folleto.

## **II.2.2. Justificación de la contraprestación**

A pesar de que la Oferta es una “oferta voluntaria”, Colonial considera que el precio de la Oferta (18,36 euros por acción) tiene la consideración de precio equitativo a los efectos del artículo 9 del Real Decreto de OPAS.

La contraprestación inicial de la Oferta (18,50 euros por acción) fue establecida teniendo en consideración:

- (i) El NAV (*Net Asset Value*) por acción de la Sociedad Afectada a 30 de junio de 2017 (15,32 euros por acción), publicado por Axiare el 27 de julio de 2017 en la información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2017, lo que representaba una prima por acción del 20,8% sobre el referido importe.

El método de valoración basado en el NAV es un enfoque generalmente aceptado y comúnmente aplicado por la comunidad financiera para la valoración de sociedades del sector inmobiliario.

- (ii) El precio medio de cotización simple de la acción de Axiare en los 3 meses anteriores al 10 de noviembre de 2017 (16,38 euros por acción), última fecha de cotización previa a la fecha del Anuncio Previo de la Oferta, tomando en consideración el precio de cotización a cierre de cada sesión bursátil, lo que representaba una prima por acción del 12,94% sobre el referido importe.

Es práctica habitual en la valoración de sociedades cotizadas utilizar la cotización bursátil como referencia de valor, salvo que concurrieran circunstancias excepcionales que afectasen a la cotización.

Sin perjuicio de lo anterior y de lo que se indica a continuación, en la determinación de la contraprestación inicial de la Oferta, Colonial tuvo en cuenta tanto las sinergias que se crearían con la adquisición de Axiare (véase Capítulo IV del Folleto) como las eventuales disposiciones de determinados activos no estratégicos por un importe de, aproximadamente, 300 millones de euros a los que se hace referencia en el epígrafe IV.4. del Folleto, todo ello según sus propias estimaciones.

Adicionalmente, el Oferente ha valorado el precio medio de cotización simple de la acción de Axiare en los 6 meses anteriores al 10 de noviembre de 2017 (15,89 euros por acción) tomando en consideración el precio de cotización a cierre de cada sesión bursátil. De haber tomado como referencia ese precio, la contraprestación de la Oferta hubiera tenido igualmente la consideración de “precio equitativo”, en la medida en que representaría una prima por acción del 16,43%.

Asimismo, el Oferente ha considerado los precios pagados o acordados en las adquisiciones de acciones de Axiare realizadas en los 12 meses anteriores a la fecha del Anuncio Previo de la Oferta. Dichos precios pagados o acordados, según se detalla en el epígrafe I.7. no exceden en ningún caso el precio de la Oferta. El Oferente considera que no concurre ninguna de las circunstancias que conforme al artículo 9 del Real Decreto de OPAS pudieran exigir una modificación del precio; particularmente, se hace constar que el rango de cotización de las acciones de Axiare el día 10 de noviembre de 2017, última sesión bursátil anterior a la fecha del Anuncio Previo, osciló entre un mínimo de 16,13 y un máximo de 16,54 euros por acción.

Por otra parte, y según se explica en el epígrafe I.5.1., Colonial no abonará a ningún accionista de Axiare y particularmente a ninguno de los accionistas vendedores Pelham, GIC y GAM ningún tipo de compensación que suponga un precio superior al de la Oferta, esto es, 18,36 euros por acción, ni tampoco ha acordado el diferimiento del pago con ninguno de dichos accionistas ni con cualquier otro.

Adicionalmente, en la medida en que la contraprestación inicialmente establecida ha sido ajustada por el Oferente en los términos descritos en el epígrafe II.2.1. se considera igualmente que el precio ajustado tiene la consideración de precio equitativo a los efectos de lo dispuesto en el artículo 9.4 a) del Real Decreto de OPAS.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, el Oferente considera que el precio de la Oferta puede considerarse precio equitativo en los términos del artículo 9 del Real Decreto de OPAS.

## **II.3. Condiciones a las que está sujeta la Oferta**

### ***II.3.1. Descripción de la condición a la que esté sujeta la Oferta***

La Oferta se condiciona a la aceptación por accionistas de la Sociedad Afectada titulares, en su conjunto, del número de acciones necesario que permita al Oferente ser titular del 50% más una acción de las acciones de la Sociedad Afectada, esto es, 16.769.180 acciones representativas del 21,21% del capital social (incluye las acciones de Axiare en autocartera) que junto con las 22.762.064 acciones (28,79% del capital) que ya son de Colonial, representan el 50% del capital social de Axiare más una acción.

### ***II.3.2. Limitaciones o restricciones, reglamentarias, propias o impuestas por terceros, para una posible renuncia a dicha condición.***

No existe limitación o restricción alguna que impida o limite en modo alguno la facultad de Colonial de renunciar a la condición anterior en el caso de que aquella no se cumpliera.

### ***II.3.3. Previsiones del Oferente sobre la posible renuncia a la condición e impacto de dicha renuncia en la Oferta, en su finalidad y en las demás previsiones contenidas en el folleto.***

Colonial no prevé renunciar a la condición del nivel mínimo de aceptación de la Oferta si bien, se reserva la posibilidad de hacerlo en función del nivel de aceptación de la Oferta. En caso de que Colonial renunciase a dicha condición y adquiriese menos del 50% del capital de Axiare, podría no ser capaz de llevar a efecto todos sus planes e intenciones respecto de Axiare descritos en el Capítulo IV del Folleto.

## **II.4. Garantías y financiación de la Oferta**

### ***II.4.1. Garantías de la Oferta***

De conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto de OPAS, Colonial ha presentado ante la CNMV la documentación acreditativa de la constitución de la garantía que asegura el cumplimiento de sus obligaciones resultantes de la Oferta.

Dicha garantía consiste en un aval bancario emitido por CaixaBank, S.A. en garantía de la Oferta por importe de 1.033.675.747,92 euros. Se adjunta como **Anexo III** al Folleto, copia del referido documento.

### ***II.4.2. Financiación de la Oferta***

La contraprestación ofrecida por el Oferente consiste en efectivo y asciende actualmente a 18,36 euros por cada acción de Axiare. Asumiendo como hipótesis que la Oferta fuera aceptada por la totalidad de los titulares de las acciones de Axiare a las que se dirige, Colonial tendría que realizar un desembolso de 1.033.675.747,92 euros.

Colonial atenderá el pago de la contraprestación de la Oferta con los fondos procedentes de (i) la tesorería y líneas de crédito disponibles de Colonial; (ii) el aumento de capital por importe efectivo de 338.065.197 euros que se describe a continuación; (iii) la venta de 9.907.257 acciones de la autocartera por importe efectivo de 78.168.257,73 euros en el marco del referido aumento de capital; y (iv) la emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 800 millones de euros detallado a continuación.

En noviembre de 2017, Colonial emitió obligaciones simples por un importe nominal total de 800 millones de euros que se encuentran admitidas a negociación en la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*), al amparo del programa "*Euro Medium Term Note Programme*" que fue aprobado por el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) en octubre de 2016 y renovado en octubre de 2017 para un nuevo periodo de vigencia de 12 meses. La finalidad de la referida emisión es la de satisfacer necesidades corporativas generales de Colonial, incluyendo la financiación de nuevas inversiones, tales como la eventual adquisición de acciones de Axiare, así como, en su caso, la amortización de deuda existente de Colonial.

La emisión en cuestión se divide en 2 series: (i) una serie de obligaciones simples por un importe nominal total de 500 millones de euros con vencimiento en noviembre de 2025, un cupón anual del 1,625% y un precio de emisión del 99,577% de su valor nominal.; y (ii) una serie de obligaciones simples por un importe nominal total de 300 millones de euros con vencimiento en noviembre de 2029, un cupón anual del 2,5% y un precio de emisión del 99,969% de su valor nominal.

Adicionalmente, en noviembre de 2017, el Oferente realizó un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente por importe nominal de 107.118.250 euros, mediante la emisión de 42.847.300 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, representativas del 10,92% del capital de Colonial antes del referido aumento de capital y del 9,84% del capital tras la ejecución del mismo. El precio de emisión de las nuevas acciones ascendió a 7,89 euros, de los que 2,50 euros correspondían a valor nominal y 5,39 euros a prima de emisión. En este sentido, el importe efectivo del aumento de capital fue de 338.065.197 euros. Además, en el marco del aumento de capital, Colonial colocó 9.907.257 acciones de la autocartera por importe efectivo de 78.168.257,73 euros, a un precio por acción igual al precio de emisión de las nuevas acciones del aumento de capital. Sumado al importe efectivo del aumento de capital, el importe total de la colocación ascendió a 416.233.454,73 euros.

El aumento de capital se llevó a cabo mediante un procedimiento de colocación privada acelerada (*accelerated bookbuild offering*) dirigido exclusivamente a inversores cualificados, nacionales y extranjeros, no requiriéndose a tal efecto el registro y aprobación por la CNMV de un folleto informativo. La finalidad del aumento de capital es asegurar y optimizar la financiación de la Oferta. No obstante, en la medida en que se desconoce el resultado de la Oferta, todo o parte del importe obtenido podría destinarse a otras necesidades corporativas generales de Colonial.

Sin perjuicio de lo anterior, con anterioridad al Anuncio Previo de la Oferta, Colonial firmó un contrato de financiación puente con J.P. Morgan Securities PLC como acreditante, J.P. Morgan Limited como entidad coordinadora y *bookrunner* y J.P. Morgan Europe Limited como agente, por un importe de 1.000.000.000 euros, dividido en 2 tramos, un tramo A por importe de 530.000.000 euros y un tramo B por importe de 470.000.000 euros, con la finalidad de que los tramos del préstamo pudieran disponerse tanto para la emisión de los avales correspondientes que hubiera que presentar ante la CNMV en relación con la Oferta como en efectivo para pagar el precio de adquisición de acciones de Axiare. El contrato de financiación ha sido cancelado con fecha 5 de diciembre de 2017, en la medida en que Colonial ha obtenido fondos adicionales a través de la emisión de obligaciones simples y del aumento de capital, descritos anteriormente.

#### ***II.4.3. Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada***

Colonial no prevé que el pago de los intereses de la financiación de la Oferta, su refinanciación o sus garantías dependa del negocio de la Sociedad Afectada.

Colonial no tiene intención de disponer de activos de Axiare para hacer frente al pago de las obligaciones derivadas de la Oferta.



## **CAPÍTULO III**

### **III.1. Procedimiento de aceptación y liquidación de la Oferta**

#### ***III.1.1. Plazo de aceptación de la Oferta***

El plazo de aceptación de la presente Oferta es de 30 días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto de OPAS los cuales se publicarán en: (i) en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia; y en (ii) en un periódico de difusión nacional (a estos efectos, no tendrá la consideración de “periódico de difusión nacional” las publicaciones de prensa digital). Se tomará como fecha de publicación de los anuncios en los boletines de cotización la fecha de la sesión bursátil a la que estos se refieran.

A los efectos del cómputo del referido plazo de 30 días naturales se incluirá tanto el día inicial como el último día del plazo. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 24:00 horas (CET) del último día del citado plazo. Si el primer día del plazo fuese inhábil bursátil, dicho plazo se iniciará el primer día hábil bursátil siguiente. El plazo de aceptación se extenderá en caso de que el último día del plazo fuera inhábil bursátil hasta el primer día hábil bursátil siguiente a dichos efectos.

Colonial podrá ampliar el plazo de aceptación de la Oferta referido anteriormente, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto de OPAS, siempre que no se rebase el límite máximo de 70 días naturales y que se comunique la prórroga previamente a la CNMV. La ampliación del plazo de aceptación deberá anunciarse en los mismos medios en lo que se hubiera publicado la Oferta, con una antelación de, al menos, 3 días naturales a la fecha de terminación del plazo inicial, indicándose las circunstancias que lo motivan.

Se incorpora como **Anexo IV** el modelo del anuncio que se publicará en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y, al menos, en un periódico de difusión nacional. Asimismo, se adjunta como **Anexo V** una carta de Colonial en relación con la publicidad de la Oferta.

#### ***III.1.2. Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación.***

##### ***a) Declaraciones de aceptación***

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por parte de los accionistas de la Sociedad Afectada se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación hasta el último, ambos incluidos, serán revocables en cualquier momento antes del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, todo ello según lo dispuesto en el artículo 34 del Real Decreto de OPAS.

##### ***b) Procedimiento de aceptación***

Los accionistas de la Sociedad Afectada que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad en la que tengan depositadas sus acciones y manifestar por escrito ante la misma su declaración de aceptación.

Las acciones respecto de las que se acepte la Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a las mismas. Dichas acciones deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes y cualesquiera derechos a favor de terceros que limiten los derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, y por persona legitimada para transmitirlos según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que Colonial adquiera la propiedad irrevocable sobre las mismas de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley del Mercado de Valores.

Las aceptaciones serán cursadas a las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las correspondientes acciones, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito y responderán además, de acuerdo con sus registros de detalle, de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieren

dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de Axiare se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda procederse a la transmisión de dichas acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la normativa aplicable a este tipo de operaciones incluyendo, a título enunciativo, nombre completo o denominación social, domicilio y número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte o de identificación, nacionalidad y domicilio.

Durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades participantes en Iberclear que reciban las declaraciones de aceptación remitirán al Oferente, a través del representante designado a estos efectos que se indica a continuación y a las sociedades rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona Bilbao y Valencia, diariamente, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas por los accionistas de Axiare.

El representante de Colonial designado a estos efectos es la siguiente entidad:

CaixaBank, S.A.  
Calle del Pintor Sorolla, 2  
46002 Valencia, España  
A/A: Entidad Agente  
E-mail: [entidad.agente@caixabank.com](mailto:entidad.agente@caixabank.com)

Colonial y las sociedades rectoras facilitarán a la CNMV, cuando ésta lo solicite, información sobre el número de aceptaciones presentadas y no revocadas de las que tuvieran conocimiento.

Se recuerda a los miembros del mercado que intervengan en la operación por cuenta de los accionistas de Axiare aceptantes de la Oferta y de Colonial así como a las entidades depositarias de los títulos, la obligación establecida en el artículo 34.2 del Real Decreto de OPAS, relativa a la remisión a las respectivas sociedades rectoras y a Colonial, de forma diaria de las aceptaciones recibidas.

En ningún caso Colonial aceptará acciones adquiridas con posterioridad al último día del plazo de aceptación de la Oferta a la que se refiere el Folleto. Es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas de Axiare podrán aceptar la Oferta por la totalidad o una parte de las acciones de Axiare de las que sean titulares. Toda declaración que formulen deberá comprender, al menos, una acción de Axiare.

#### ***c) Publicación del resultado***

Transcurrido el plazo de aceptación de la Oferta previsto en el Folleto o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia comunicarán a la CNMV el número total de acciones de Axiare comprendido en las declaraciones de aceptación de la Oferta válidamente presentadas.

Recibida por la CNMV la información sobre el total de aceptaciones se publicará el resultado de la Oferta con su alcance concreto en el plazo máximo de 7 días hábiles desde la fecha de finalización del plazo de aceptación. A tal efecto, la CNMV comunicará a las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a la Sociedad de Bolsas, al Oferente y a la Sociedad Afectada, el resultado de la Oferta y las citadas sociedades rectoras publicarán dicho resultado en los boletines de cotización. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta, la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados boletines de cotización. Asimismo, la CNMV publicará el resultado de la Oferta en su página web.

#### ***d) Intervención de la adquisición y liquidación***

La adquisición de las acciones se intervendrá por CaixaBank, S.A. (“**CaixaBank**”) que actúa como intermediario de la operación de adquisición y liquidación por cuenta de Colonial.

La liquidación y el pago del precio de las acciones se realizarán siguiendo el procedimiento establecido para ello en Iberclear, considerándose como fecha de la correspondiente operación bursátil la de la sesión a la que se refieran los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia que publiquen el resultado de la Oferta.

#### ***III.1.3. Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta***

Los titulares de acciones de Axiare que acepten que la intervención de la Oferta se realice a través de CaixaBank no soportarán los gastos de corretaje derivados de la intervención de un miembro del mercado, así como tampoco los cánones de liquidación de Iberclear ni de contratación de las Bolsas de Valores, que serán satisfechos por Colonial. En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros miembros del mercado distintos de CaixaBank, los gastos de corretaje y demás gastos de la parte vendedora en la operación, incluyendo los cánones de liquidación de Iberclear y de contratación de las Bolsas de Valores, serán a cargo del aceptante.

Colonial no se hará cargo, en ningún caso, de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta.

Los gastos derivados de la adquisición y su liquidación serán por cuenta de Colonial. Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente indicados serán asumidos por quien incurra en ellos.

En caso de resultado negativo de la Oferta, correrán a cargo del Oferente los gastos ocasionados por la aceptación y todos los gastos de la devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de las acciones que hubieran sido entregados por los aceptantes, serán por cuenta del Oferente.

#### ***III.1.4. Plazos para la renuncia a la condición a la que está sujeta la eficacia de la Oferta y consecuencias***

Colonial no tiene intención de renunciar al cumplimiento de la condición de aceptación mínima descrita en el epígrafe II.3.1. del Folleto. En cualquier caso, si no se cumpliera dicha condición, Colonial se compromete a comunicar su decisión de renunciar o no a las misma no más tarde del final del día hábil bursátil siguiente a aquel en que la CNMV le anticipe el número de acciones incluidas en las declaraciones de aceptación de la Oferta presentadas. En caso de que Colonial no renuncie a dicha condición o en ausencia de dicha comunicación, se entenderá que Colonial no renuncia a la referida condición, y se publicará el resultado negativo de la Oferta, que quedará sin efecto, así como las aceptaciones que se hubieren presentado.

#### ***III.1.5. Entidad que actúa por cuenta del Oferente en el procedimiento de adquisición y liquidación de la Oferta.***

El Oferente ha designado a CaixaBank, con domicilio social en Valencia, Calle del Pintor Sorolla, núm. 2, código postal 46002, con número de identificación fiscal (NIF) A-08663619 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, como entidad encargada de intervenir la operación de adquisición de acciones que pudiera resultar de la Oferta y como entidad encargada de la liquidación de dicha operación.

Asimismo, CaixaBank será la entidad encargada de la intervención de la adquisición y de la liquidación de la operación de adquisición de aquellas acciones de Axiare que se vean afectadas por los derechos de compraventa forzosa en los términos que se describen en el epígrafe III.2. del Folleto.

Se adjunta como **Anexo VI** copia de la carta de aceptación de CaixaBank como entidad encargada de las mencionadas funciones.

## **III.2. Procedimiento para las compraventas forzosas**

### **III.2.1. Condiciones para las compraventas forzosas**

En el supuesto de que, de conformidad con lo establecido en los artículos 136 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto de OPAS, a resultas de la Oferta: (i) Colonial sea titular de acciones representativas de, al menos, el 90% del capital social que confiere derecho de voto de Axiare; y (ii) la Oferta haya sido aceptada por titulares de acciones representativas de, al menos, el 90% de los derechos de voto a los que se dirige, Colonial podrá exigir a los restantes titulares de acciones de Axiare la venta forzosa de la totalidad de sus acciones, con una contraprestación igual a la de la Oferta, y siendo a cargo de Colonial todos los gastos derivados de la operación de venta forzosa y los correspondientes a la liquidación de dicha operación.

En consecuencia con lo anterior, se tendrán por cumplidas dichas condiciones si las aceptaciones de la Oferta comprenden un número mínimo de 50.670.380 acciones representativas del 90% de las acciones a las que se dirige la Oferta y del 64,09% del capital social de Axiare. Dicha cifra y las 22.762.064 acciones de Axiare (28,79% del capital) que pertenecen actualmente a Colonial, representan el 92,88% del capital de Axiare.

En el caso de que Axiare no acepte la Oferta con las acciones en autocartera que según el “hecho relevante” publicado el 20 de noviembre de 2017 ascienden a 542.835 acciones, que dichas acciones se mantengan en autocartera en la fecha de liquidación de la Oferta y que Colonial decida promover una operación de amortización de tales acciones, reduciendo el capital social de Axiare e inmovilizando entretanto dichas acciones, se ajustará el cómputo señalado en el párrafo anterior. En ese supuesto, se tendrán por cumplidas las condiciones para la compraventa forzosa si las aceptaciones de la Oferta comprenden un número mínimo de 50.181.829 acciones representativas del 90% de las acciones a las que se dirige la Oferta (descontadas las 542.835 acciones en autocartera) y del 63,91% del capital social de Axiare post reducción. Dicha cifra y las 22.762.064 acciones de Axiare (28,99% del capital post reducción) que pertenecen actualmente a Colonial, representan el 92,90% del capital de Axiare post reducción. Para cualquier otra cifra de autocartera, en caso de amortización, se realizaría el cómputo a efectos de verificar el cumplimiento de las condiciones para las compraventas forzosas con el correspondiente ajuste.

Según consta en el epígrafe IV.11. del Folleto, Colonial ejercerá el derecho de venta forzosa frente a los titulares de las acciones de Axiare en el caso de que se cumplan las condiciones mencionadas anteriormente.

Igualmente, conforme a lo establecido en el artículo 47 del Real Decreto de OPAS, los titulares de acciones de Axiare que no hubieran aceptado la Oferta y que así lo deseen, podrán exigir a Colonial la compra forzosa de la totalidad de sus acciones por la misma contraprestación de la Oferta. En este caso, los gastos derivados de la compraventa y liquidación de las acciones serán a cargo de los accionistas vendedores.

De conformidad con lo anteriormente señalado y teniendo en cuenta las formalidades relativas a la compra forzosa que se señalan en el epígrafe III.2.2. del Folleto, los accionistas de Axiare deberían tener presentes las siguientes consideraciones antes de tomar la decisión de exigir a Colonial la compra forzosa de sus acciones:

- a) Las condiciones para que nazca el derecho de Colonial a exigir la venta forzosa de las acciones que no acudan a la Oferta son las mismas que las exigidas por la normativa para que nazca el derecho de los accionistas que no acudan a la Oferta a exigir la compra forzosa.
- b) La contraprestación a percibir por los accionistas que no hubiesen acudido a la Oferta será la misma tanto en el caso de que Colonial exija la venta forzosa como en el supuesto de que dichos accionistas exijan la compra forzosa; en ambos casos recibirán en efectivo el precio de la Oferta.
- c) En el proceso de venta forzosa, todos los gastos derivados de la compraventa y liquidación de las acciones serán por cuenta de Colonial, mientras que en el supuesto de compra forzosa dichos gastos serán por cuenta de los accionistas vendedores.
- d) Si a la vista de la fecha de solicitud de cualquier operación de compra forzosa, su liquidación resultase posterior a la de la operación de venta forzosa, la solicitud quedará sin efecto quedando las acciones comprendidas en la operación de venta forzosa.

### ***III.2.2. Procedimiento para las compraventas forzosas***

En el plazo más breve posible y como máximo dentro de los 3 días hábiles siguientes al de la publicación del resultado de la Oferta, Colonial comunicará a la CNMV y al mercado mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” si se han cumplido o no las condiciones para las compraventas forzosas indicadas en el epígrafe III.2.1. del Folleto detallando la decisión, en su caso, de amortizar las acciones en autocartera de Axiare y procediendo a su inmovilización hasta la ejecución de dicha operación.

En el supuesto de que se hubiesen cumplido las mencionadas condiciones, Colonial comunicará en esa misma fecha a la CNMV su decisión de exigir la venta forzosa de las acciones, fijando la fecha de la operación entre los 15 y 20 días hábiles siguientes a dicha comunicación a la CNMV, que será difundida públicamente por la CNMV.

Dentro del plazo de los 5 días hábiles siguientes a la mencionada publicación por la CNMV, Colonial dará difusión pública y general a las características de la venta forzosa por medios análogos a los utilizados para la difusión de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto de OPAS.

Habiéndose cumplido las condiciones para el ejercicio del derecho de venta forzosa por parte de Colonial, los accionistas de Axiare podrán hacer uso de su derecho de compra forzosa.

La contraprestación a satisfacer por la compra o venta forzosa se abonará en efectivo y corresponderá con el precio ajustado de la Oferta, esto es, 18,36 euros por acción. La liquidación se hará en igual plazo que la liquidación de la Oferta, contado a partir de la fecha de la operación de venta forzosa o, en su caso, a partir de la fecha de recepción de cada una de las solicitudes de compra forzosa.

Las adquisiciones de las acciones objeto de compraventa forzosa se intervendrán y liquidarán por CaixaBank.

En la operación de venta forzosa los gastos derivados de la compraventa y liquidación de las acciones serán por cuenta del Oferente mientras que en las operaciones de compra forzosa dichos gastos serán por cuenta de los accionistas vendedores. Colonial no estará obligada en ningún caso a asumir las comisiones por administración o custodia de valores que las entidades depositarias y administradoras puedan cargar a los accionistas.

Con carácter previo a la fecha de la operación de venta forzosa, el Oferente acreditará ante la CNMV la constitución de las garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones resultantes del ejercicio del derecho de venta forzosa.

Los accionistas de Axiare que deseen solicitar la compra forzosa de sus acciones deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear en la que tengan depositadas sus acciones. Las solicitudes de compra forzosa serán cursadas por escrito a Colonial por dichas entidades a través de CaixaBank. Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones responderán de acuerdo con sus registros del detalle de la titularidad y tenencia de los valores a los que se refieran las solicitudes de compra forzosa. Todos los accionistas que soliciten, en su caso, la compra forzosa, deberán incluir en sus solicitudes la totalidad de las acciones de Axiare de su titularidad.

Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas acciones de Axiare que reciban las solicitudes de compra forzosa remitirán diariamente a Colonial, a través de CaixaBank, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las solicitudes de compra forzosa presentadas, en su caso, por los accionistas de Axiare.

Las solicitudes de compra forzosa de los titulares de acciones de Axiare se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones.

De conformidad con lo previsto en el artículo 136 de la Ley del Mercado de Valores, si las acciones de Axiare objeto de compra o venta forzosa se encontrasen embargadas como consecuencia de actos administrativos o resoluciones judiciales, o existiera sobre ellas algún tipo de carga, incluyendo gravámenes, derechos reales

limitados o garantías financieras, las referidas acciones se enajenarán libres de dichas cargas, pasando estas a constituirse sobre el precio pagado por Colonial por la compraventa. El depositario de las acciones estará obligado a mantener en depósito el precio de la compraventa, poniendo en conocimiento de la autoridad judicial o administrativa que hubiere ordenado los embargos o del titular de cualesquiera otras cargas la aplicación del presente procedimiento. Si, una vez aplicado lo dispuesto en este párrafo, existiera una parte del precio que resultase innecesaria para la satisfacción de las obligaciones garantizadas con el embargo o embargos practicados, o con las cargas existentes sobre las acciones, se pondrá inmediatamente a disposición del titular de estas.

## **CAPÍTULO IV**

### **IV.1. Finalidad perseguida con la adquisición**

La finalidad perseguida por Colonial con la Oferta consiste en la adquisición de la totalidad de las acciones de Axiare o, al menos, en la adquisición de una participación de control en Axiare, integrando a la sociedad en el Grupo Colonial.

En este sentido, una vez liquidada la Oferta con resultado positivo, se abrirían distintos escenarios alternativos en función del resultado de la Oferta, entre los que se incluyen:

- (i) Si Colonial adquiriese el 100% de la Sociedad Afectada en la Oferta o, en caso de que se den las condiciones reglamentarias, tras la operación de venta forzosa mencionada en el epígrafe IV.11. del Folleto, se procedería de forma inmediata a iniciar el proceso de fusión por absorción entre Colonial y Axiare, en la que Colonial sería la sociedad resultante;
- (ii) Si no se dieran las condiciones para la venta forzosa, Colonial valorará el resultado alcanzado para determinar la conveniencia o no de llevar a cabo la mencionada fusión; o
- (iii) Si no se produce la fusión entre Colonial y Axiare, el Oferente decidirá si mantiene a Axiare como sociedad cotizada integrada en el Grupo Colonial o si, por el contrario, promueve una oferta de exclusión de cotización de Axiare de conformidad con el Real Decreto de OPAS.

Con la adquisición de Axiare, el Grupo Colonial consolidaría su posicionamiento como plataforma europea del mercado de oficinas *prime* de París, Madrid y Barcelona. La cartera de Axiare, con un 74% de oficinas, de las cuales un 93% están ubicadas en Madrid a 30 de septiembre de 2017, ofrece una complementariedad clara con la estrategia del Grupo Colonial que consiste en invertir en los mercados de oficinas de Madrid, Barcelona y París centrándose en edificios de calidad. En consecuencia, la exposición del Grupo Colonial a España que, a 30 de septiembre de 2017, suponía el 31% del valor de los activos del Grupo Colonial, pasaría a representar aproximadamente el 42% del total de la cartera del Grupo Colonial. La adquisición de Axiare permitiría a Colonial aumentar en aproximadamente 1.710 millones de euros el valor de su cartera actual y alcanzar, de esta forma, una cartera de activos inmobiliarios valorada en aproximadamente 10.000 millones de euros. La cartera del Grupo Colonial combinada contaría aproximadamente con un 58% del valor localizado en París, mientras que la cartera de oficinas en Madrid y la cartera de activos en Barcelona representarían aproximadamente un 27% y un 10%, respectivamente. Asimismo, las sinergias con la adquisición de Axiare supondrían, según las estimaciones de Colonial sobre la base de la información pública disponible, un ahorro en costes operativos de aproximadamente 3 millones de euros que, unido a las sinergias en ingresos, tendrá un impacto real de entre 3 y 5 millones de euros anuales a partir del segundo año. Por otra parte, permitiría una posible optimización de la estructura de financiación de Axiare como consecuencia de su integración al Grupo Colonial con calificación crediticia de BBB por Standard & Poor's y Baa2 por Moody's.

### **IV.2. Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad Afectada y su grupo.**

En el horizonte temporal de los 12 meses siguientes a la liquidación de la Oferta, Colonial tiene intención de que las actividades y gestión de activos de Axiare y de las sociedades de su grupo se integren en la política de gestión de toda la cadena de valor de edificios y proyectos inmobiliarios y de identificación de actuaciones de transformación inmobiliaria de los activos para convertirlos en oficinas de primera calidad y en el plan de negocios del Grupo Colonial que se centra en invertir en edificios de oficinas de calidad en los mercados de Barcelona, Madrid y París para su desarrollo, rehabilitación y posterior explotación. Asimismo, en dicho periodo, Colonial no prevé modificaciones en la localización de los centros de actividad de Axiare y de las sociedades de su grupo.

#### **IV.3. Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo de la Sociedad Afectada y su grupo.**

En el horizonte temporal de los 12 meses siguientes a la liquidación de la Oferta, Colonial tiene intención de adoptar las decisiones sobre el mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos en función de las necesidades que requiera la estructura organizativa de Colonial y su Grupo. Asimismo, Colonial valorará y propondrá medidas encaminadas a la retención del talento que contribuya a la maximización del valor para el grupo resultante de la integración de Axiare y de las sociedades de su grupo en el Grupo Colonial, en cualquiera de los escenarios alternativos referidos en el epígrafe IV.1.

#### **IV.4. Planes relativos a la utilización de activos de la Sociedad Afectada y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto.**

Colonial no tiene intención de gestionar los activos de Axiare de forma distinta a la que estos vienen siendo utilizados. Por otra parte, no se prevé con carácter general la venta de activos de la Sociedad Afectada pertenecientes al segmento de oficinas. No obstante, Colonial no descarta la venta de determinados activos de Axiare (por un importe de, aproximadamente, 300 millones de euros en los 12 meses siguientes a la liquidación de la Oferta) que no tienen la consideración de activos estratégicos, en la medida en que no pertenecen al segmento de oficinas de calidad, de acuerdo con el plan estratégico del Grupo Colonial, que consiste en invertir en los mercados de oficinas de Madrid, Barcelona y París centrándose en edificios de calidad.

Por otro lado, Colonial tampoco prevé que vayan a producirse variaciones significativas en el endeudamiento financiero de Axiare en el caso de que no se lleve a cabo la fusión entre Colonial y Axiare referida en el epígrafe IV.1. Por el contrario, en el caso de que se llevase a cabo la referida fusión, la estructura del endeudamiento de Axiare podría mejorarse al integrarse en la de Colonial y aprovechándose de la actual calidad crediticia de Colonial.

#### **IV.5. Planes relativos a la emisión de valores por la Sociedad Afectada y su grupo**

No existen planes o intenciones relativos a la emisión de valores de cualquier clase por parte de Axiare o de las sociedades de su grupo.

#### **IV.6. Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas**

En el supuesto de que Colonial se convierta en accionista único de Axiare como consecuencia de la operación de venta forzosa mencionada en el epígrafe IV.11. del Folleto, Colonial tiene previsto llevar a cabo una fusión por absorción entre Colonial y Axiare, en la que Colonial será la sociedad resultante. Si no se produjera la operación de venta forzosa, Colonial considerará, entre otras circunstancias, la participación alcanzada en Axiare, para determinar la conveniencia de realizar dicha fusión o una posible reestructuración corporativa entre las distintas actividades del Grupo Colonial en el caso de que Axiare se mantenga como sociedad integrada en el Grupo Colonial. En todo caso, Colonial no ha adoptado todavía acuerdo alguno en relación con la referida fusión.

#### **IV.7. Política de dividendos**

Axiare tiene la consideración de SOCIMI y ha optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMI, estando obligada a distribuir dividendos de conformidad con lo dispuesto en la *Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (la "**Ley 11/2009**"). En este sentido, en caso de que Axiare se integre en el Grupo Colonial sin que se lleve a cabo la fusión referida en el epígrafe IV.1. y se mantenga su cotización, Axiare continuará repartiendo dividendos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2009. En el caso de que se llevase a cabo la fusión entre Colonial y Axiare, al tener Colonial asimismo la consideración de SOCIMI y al haber optado igualmente por el régimen fiscal especial de las SOCIMI, Colonial distribuirá dividendos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2009.



#### **IV.8. Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración de la Sociedad Afectada y su grupo.**

Tras la liquidación de la Oferta, Colonial tiene la intención de reestructurar la composición del órgano de administración de Axiare sustituyendo, en todo o en parte, a los actuales consejeros, y sus correspondientes variaciones en las comisiones delegadas del consejo, teniendo en cuenta al respecto las disposiciones legales que resulten de aplicación y la conveniencia de asegurar la necesaria coordinación estratégica a nivel del Grupo Colonial en interés de todas las sociedades que forman parte del mismo. En la medida en que, de conformidad con lo expuesto en el epígrafe IV.1. del Folleto, Axiare se mantenga como sociedad cotizada integrada en el Grupo Colonial, Colonial tiene intención de formar parte del órgano de administración, de conformidad con las normas de aplicación.

#### **IV.9. Previsiones relativas a la modificación de los estatutos de la Sociedad Afectada y su grupo**

Colonial no tiene intención de modificar los Estatutos Sociales de Axiare ni de ninguna otra sociedad del Grupo Axiare.

#### **IV.10. Iniciativas del Oferente respecto a la cotización de los valores de la Sociedad Afectada**

La operación de venta forzosa que se menciona en el epígrafe IV.11. del Folleto, en el caso de que se den las condiciones para llevarla a cabo, determinará la exclusión de negociación de las acciones de Axiare en las Bolsas de Valores españolas. En el caso de que no se lleve a cabo dicha operación de venta forzosa ni la fusión mencionada en el epígrafe IV.1. del Folleto que también conllevaría la exclusión de Axiare, Colonial tiene intención de que Axiare se mantenga como sociedad cotizada integrada en el Grupo Colonial.

#### **IV.11. Derecho de venta forzosa previsto en el artículo 47 del Real Decreto de OPAS**

En caso de que se cumplan las condiciones indicadas en el epígrafe III.2.1. del Folleto, Colonial exigirá, a los titulares de acciones de Axiare que no hayan aceptado la Oferta, la venta forzosa de la totalidad de sus acciones con una contraprestación igual a la de la Oferta, siendo a cargo de Colonial todos los gastos derivados de la operación de venta forzosa y los correspondientes a la liquidación de dicha operación. Asimismo, Colonial podría promover, en el caso de que Axiare no acepte la Oferta con las acciones en autocartera, una operación de amortización de tales acciones, reduciendo el capital social de Axiare e inmovilizando entretanto dichas acciones.

#### **IV.12. Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada**

Colonial no tiene intención de transmitir valores de Axiare, ni está manteniendo negociaciones o ha suscrito acuerdo alguno a este respecto.

#### **IV.13. Informaciones contenidas en el presente capítulo relativas al propio Oferente y su grupo**

Colonial considera que no se verá afectada significativamente por la Oferta y por la posterior integración de Axiare en el Grupo Colonial. En este sentido, no está previsto que, como consecuencia de la Oferta, vayan a producirse cambios significativos en los siguientes aspectos de Colonial: (i) sus actividades futuras y la localización de sus centros de actividad, en la medida en que integraría activos en las mismas áreas donde Colonial tiene presencia; (ii) los puestos de trabajo del personal y los directivos de Colonial; (iii) la utilización o disposición de sus activos; (iv) su política de dividendos; (v) la estructura, composición y funcionamiento de sus órganos de administración y dirección; (vi) sus Estatutos Sociales y/o del resto de sociedades del Grupo Colonial; o (vii) su condición como sociedad cotizada.

No obstante lo indicado en el párrafo anterior, está previsto que, una vez haya sido liquidada la Oferta y en función de su resultado, se llevará a cabo la reestructuración societaria en los términos señalados en el epígrafe IV.6. del Folleto.

#### **IV.14. Impacto de la Oferta y su financiación sobre las principales magnitudes financieras del Oferente**

A continuación se incluye información financiera consolidada estimada de Colonial a 30 de septiembre de 2017 y notas explicativas relativas a la misma, que no ha sido auditada y que ha sido preparada por Colonial para recoger el impacto de la Oferta y el impacto de su financiación (véase epígrafe II.4.2.), asumiendo como hipótesis que, a dicha fecha, la Oferta hubiera sido aceptada por la totalidad de los titulares de las acciones de Axiare a las que se dirige la misma.

La información financiera estimada se ha preparado sobre la base de la información pública disponible únicamente a efectos ilustrativos y, por tanto, trata de una situación hipotética y no representa la posición financiera o los resultados reales del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2017. No se ha elaborado información financiera consolidada pro-forma de conformidad con lo establecido en el Reglamento (CE) núm. 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 por no resultar de aplicación.

	30 de septiembre de 2017			Dividendo a cuenta Axiare <sup>(2)</sup>	Impacto de la Oferta y su financiación				30 de septiembre de 2017	
	Grupo Colonial <sup>(1)</sup>	Grupo Axiare <sup>(1)</sup>	Agregado		Aumento de capital <sup>(3)</sup>	Emisión obligaciones <sup>(4)</sup>	Venta autocartera <sup>(5)</sup>	Oferta <sup>(6)</sup>	Combinación negocios <sup>(7)</sup>	Grupo Colonial estimado <sup>(1)(8)</sup>
No auditado (miles €)										
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)</b>										
<b>ACTIVO</b>										
Fondo de comercio .....	--	--	--	--	--	--	--	--	274.292	274.292
Activos intangibles .....	3.052	1.507	4.559	--	--	--	--	--	--	4.559
Inmovilizado material .....	39.757	662	40.419	--	--	--	--	--	--	40.419
Inversiones inmobiliarias .....	7.987.911	1.638.191	9.626.102	--	--	--	--	--	--	9.626.102
Activos financieros no corrientes .....	203.560	8.249	211.809	--	--	--	--	1.236.668	(1.422.754)	25.723
Activos por impuestos diferidos y no corrientes ..	371	17.104	17.475	--	--	--	--	--	--	17.475
Otros activos no corrientes .....	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Activo no corriente.....</b>	<b>8.234.651</b>	<b>1.665.713</b>	<b>9.900.364</b>	--	--	--	--	<b>1.236.668</b>	<b>(1.148.462)</b>	<b>9.988.570</b>
Deudores comerciales y otros .....	101.838	11.746	113.584	--	--	--	--	--	--	113.584
Activos financieros corrientes.....	9	--	9	--	--	--	--	--	--	9
Activos por impuestos .....	23.875	7.225	31.100	--	--	--	--	--	--	31.100
Efectivo y medios equivalentes .....	428.415	173.147	601.562	(9.278)	338.065	794.447	78.168	(1.236.668)	--	566.296
Activos no corrientes mantenidos para la venta ..	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Activo corriente.....</b>	<b>554.137</b>	<b>192.118</b>	<b>746.255</b>	<b>(9.278)</b>	<b>338.065</b>	<b>794.447</b>	<b>78.168</b>	<b>(1.236.668)</b>	--	<b>710.989</b>
<b>Total activo.....</b>	<b>8.788.788</b>	<b>1.857.831</b>	<b>10.646.619</b>	<b>(9.278)</b>	<b>338.065</b>	<b>794.447</b>	<b>78.168</b>	--	<b>(1.148.462)</b>	<b>10.699.559</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>										
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante.....</b>	<b>2.928.020</b>	<b>1.159.455</b>	<b>4.087.475</b>	<b>(9.278)</b>	<b>338.065</b>	--	<b>78.168</b>	--	<b>(1.148.462)</b>	<b>3.345.968</b>
<b>Intereses minoritarios.....</b>	<b>1.899.893</b>	--	<b>1.899.893</b>	--	--	--	--	--	--	<b>1.899.893</b>
<b>PATRIMONIO NETO.....</b>	<b>4.827.913</b>	<b>1.159.455</b>	<b>5.987.368</b>	<b>(9.278)</b>	<b>338.065</b>	--	<b>78.168</b>	--	<b>(1.148.462)</b>	<b>5.245.861</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	602.454	583.532	1.185.986	--	--	--	--	--	--	1.185.986
Emisión de obligaciones y valores similares .....	2.512.223	--	2.512.223	--	--	794.447	--	--	--	3.306.670
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes ..	307.262	--	307.262	--	--	--	--	--	--	307.262
Provisiones no corrientes .....	11.419	--	11.419	--	--	--	--	--	--	11.419

	30 de septiembre de 2017			Dividendo a cuenta Axiare <sup>(2)</sup>	Impacto de la Oferta y su financiación				30 de septiembre de 2017	
	Grupo Colonial <sup>(1)</sup>	Grupo Axiare <sup>(1)</sup>	Agregado		Aumento de capital <sup>(3)</sup>	Emisión obligaciones <sup>(4)</sup>	Venta autocartera <sup>(5)</sup>	Oferta <sup>(6)</sup>	Combinación negocios <sup>(7)</sup>	Grupo Colonial estimado <sup>(1)(8)</sup>
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)</b>	<b>No auditado (miles €)</b>									
Otros pasivos no corrientes .....	42.664	11.371	54.035	--	--	--	--	--	--	54.035
<b>PASIVO NO CORRIENTE .....</b>	<b>3.476.022</b>	<b>594.903</b>	<b>4.070.925</b>	--	--	<b>794.447</b>	--	--	--	<b>4.865.372</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	6.103	87.340	93.443	--	--	--	--	--	--	93.443
Emisión de obligaciones y valores similares .....	339.699	--	339.699	--	--	--	--	--	--	339.699
Acreedores comerciales .....	100.154	16.133	116.287	--	--	--	--	--	--	116.287
Pasivos por impuestos .....	28.107	--	28.107	--	--	--	--	--	--	28.107
Provisiones corrientes .....	10.790	--	10.790	--	--	--	--	--	--	10.790
<b>PASIVO CORRIENTE .....</b>	<b>484.853</b>	<b>103.473</b>	<b>588.326</b>	--	--	--	--	--	--	<b>588.326</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO .....</b>	<b>8.788.788</b>	<b>1.857.831</b>	<b>10.646.619</b>	<b>(9.278)</b>	<b>338.065</b>	<b>794.447</b>	<b>78.168</b>	--	<b>(1.148.462)</b>	<b>10.699.559</b>

(1): Información no auditada.

(2): Dividendo a cuenta de Axiare anunciado el 15 de noviembre de 2017, y abonado el 28 de noviembre de 2017 a los accionistas de Axiare que figurasen en los registros de Iberclear el 14 de noviembre de 2017.

(3): Aumento de capital por importe nominal de 107.118.250 euros realizado por Colonial en noviembre de 2017 (véase epígrafe II.4.2. del Folleto).

(4): Emisión de obligaciones simples por importe total de 800 millones de euros realizada por Colonial en noviembre de 2017 (véase epígrafe II.4.2. del Folleto).

(5): Venta de acciones en autocartera realizada por Colonial en el marco del referido aumento de capital (véase epígrafe II.4.2. del Folleto).

(6): Oferta y gastos estimados relativos a la Oferta.

(7): Eliminación de fondos propios /Participación financiera.

(8): Información estimada preparada por Colonial asumiendo como hipótesis que, a 30 de septiembre de 2017, la Oferta hubiera sido aceptada por la totalidad de los titulares de las acciones de Axiare a las que se dirige la misma.

## Notas explicativas de la tabla anterior

- *Nota 2.- Dividendo a cuenta de Axiare anunciado el 15 de noviembre de 2017, y abonado el 28 de noviembre de 2017.*

El ajuste corresponde al impacto derivado del pago del dividendo a cuenta de Axiare satisfecho el 28 de noviembre de 2017 por importe bruto de 0,14 euros por acción, una vez descontado el importe de dicho dividendo recibido por Colonial.

- *Nota 3.- Aumento de capital por importe nominal de 107.118.250 euros realizado por Colonial en noviembre de 2017.*

El ajuste corresponde al impacto derivado del aumento de capital de Colonial con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente realizado en noviembre de 2017. Este aumento de capital supuso la emisión de 42.847.300 nuevas acciones de Colonial a un precio de emisión de 7,89 euros por acción. Para más información, véase epígrafe II.4.2. del Folleto.

- *Nota 4.- Emisión de obligaciones simples por importe total de 800 millones de euros realizada por Colonial en noviembre de 2017.*

El ajuste corresponde al impacto derivado de la emisión de obligaciones simples realizada por Colonial en noviembre de 2017 en el marco del programa denominado “Euro Medium Term Note” (véase epígrafe II.4.2. del Folleto). La emisión se dividió en dos series cuyos términos son los siguientes:

- obligaciones simples por importe de 500.000 miles de euros, representadas por 5.000 obligaciones de 100 miles de euros de valor nominal cada una de ellas, con vencimiento en noviembre 2025, un cupón anual de 1,625% y un precio de emisión del 99,577% de su valor nominal.
- obligaciones simples por importe de 300.000 miles de euros, representadas por 3.000 obligaciones de 100 miles de euros de valor nominal cada una de ellas, con vencimiento en noviembre 2029, un cupón anual de 2,5% y un precio de emisión del 99,969% de su valor nominal.

- *Nota 5.- Venta de acciones en autocartera realizada por Colonial en noviembre de 2017*

El ajuste corresponde al impacto de la venta de 9.907.257 acciones realizada en 29 de noviembre de 2017 a un precio por acción igual al precio de emisión de las acciones del aumento del capital referido en la Nota 1 anterior.

- *Nota 6.- Oferta*

El ajuste corresponde a la contraprestación de la Oferta (asumiendo como hipótesis que la Oferta hubiera sido aceptada por la totalidad de los titulares de las acciones de Axiare a las que se dirige la misma) e incluye asimismo el importe ajustado correspondiente a los contratos de adquisición de acciones suscritos con Pelham, GIC y GAM (véase epígrafe I.5.1.), todas ellas por un importe de 18,36 euros por acción, así como los gastos estimados relacionados con la Oferta (aproximadamente, 10 millones de euros).

- *Nota 7.- Eliminación fondos propios / Participación financiera*

El ajuste corresponde al impacto de la eliminación del coste de la participación de Axiare y de los fondos propios de la adquirida, considerando que la Oferta hubiera sido aceptada por la totalidad de los titulares de las acciones de Axiare a las que se dirige la misma.

Adicionalmente, a continuación se incluye determinados indicadores clave de rendimiento estimados por Colonial, asumiendo como hipótesis que la Oferta hubiera sido aceptada por la totalidad de los titulares de las acciones de Axiare a las que se dirige la misma. Esta información estimada se ha preparado sobre la base de la información pública disponible únicamente a efectos ilustrativos y, por tanto, trata de una situación hipotética.

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO	Grupo Colonial	Grupo Axiare	Grupo Colonial estimado
Superficie total sobre rasante (m <sup>2</sup> ) .....	852.019 <sup>(1)</sup>	295.889 <sup>(14)</sup>	1.147.908 <sup>(14)</sup>
Proyectos y rehabilitaciones, superficie total sobre rasante (m <sup>2</sup> ).....	139.072 <sup>(2)</sup>	58.410 <sup>(14)</sup>	197.482 <sup>(14)</sup>
Valoración de activos a junio de 2017 (€m).....	8.253 <sup>(3)</sup>	1.710	9.794
Ingresos por Rentas <i>Topped-Up</i> <sup>(4)</sup> (€m) .....	285 <sup>(5)</sup>	65	350
Potenciales Ingresos por Rentas <i>Topped-Up</i> <sup>(6)</sup> (€m) .....	369 <sup>(5)</sup>	102	470
Desocupación EPRA – Cartera de oficinas a junio de 2017 <sup>(7)</sup> .....	3,9%	14,3%	5,6%
FFO <sup>(8)</sup> a junio de 2017 anualizado (€m).....	74 <sup>(9)</sup>	27	101
<i>Loan to Value</i> (LtV) <sup>(10)</sup> .....	33% <sup>(11)</sup>	29% <sup>(12)</sup>	~ 40% <sup>(13)</sup>
Calificación crediticia ( <i>rating</i> ).....	BBB <sup>(15)</sup> /Baa2 <sup>(16)</sup>	--	BBB/Baa2

*Fuente:* Elaborado por Colonial según la información pública disponible (información no auditada).

- (1): Total superficie sobre rasante del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2017.
- (2): Superficie sobre rasante de los proyectos y rehabilitaciones del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2017 incluyendo 18.415 m<sup>2</sup> de proyectos en fase de estudio actualmente inmuebles en explotación.
- (3): Valoración a 30 de junio de 2017 ajustada por la desinversión del edificio IN/OUT y la adquisición del edificio Arturo Soria (incluye valor del 15,5% de la participación en Axiare a dicha fecha).
- (4): Ingresos por rentas de los contratos a 30 de junio 2017 anualizados sin incluir los períodos de carencia y otros incentivos al arrendatario.
- (5): Datos del Grupo Colonial a 30 de junio de 2017 ajustados por la desinversión de IN/OUT y la adquisición de Arturo Soria.
- (6): Ingresos por rentas de los contratos a junio 2017 anualizados así como los potenciales ingresos brutos de los proyectos sin incluir los períodos de carencia y otros incentivos al arrendatario.
- (7): Tasa de desocupación financiera según cálculos recomendados por la *European Public Real Estate Association* (EPRA).
- (8): Resultado neto recurrente.
- (9): Resultado neto recurrente excluyendo amortizaciones y el devengo del plan de incentivos.
- (10): Endeudamiento financiero neto, calculado conforme se indica en el epígrafe I.8. del Folleto / Valoración de activos incluyendo costes de transferencia.
- (11): Para Grupo Colonial: Endeudamiento financiero neto, calculado conforme se indica en el epígrafe I.8. del Folleto, a septiembre de 2017 que asciende a 2.947 millones de euros / Valoración de activos a septiembre 2017 de 8.799 millones de euros (Valoración de activos a junio de 2017 incluyendo costes de transferencia + NAV participación 15.5% de Axiare + Autocartera + Valor Joint Venture Plaza Europa, ajustados por la desinversión de IN/OUT y la adquisición de Arturo Soria).
- (12): Para Axiare: información publicada por la compañía a junio de 2017: Endeudamiento financiero neto de 490 millones de euros/ Valoración de activos de 1.710 millones euros.
- (13): LtV estimado considerando la estructura de financiación de la Oferta (véase epígrafe II.4.2. del Folleto) así como la disposición de activos no estratégicos por importe de, aproximadamente, 300 millones de euros (véase epígrafe IV.4. del Folleto), sin considerar el posible crecimiento del valor en las tasaciones de fin de año. Por tanto, el LtV estimado es resultado de un endeudamiento financiero neto estimado de 3.957 millones de euros/ una valoración de activos estimada de 9.942 millones de euros.
- (14): Para Axiare: incluyendo únicamente la superficie total sobre rasante de activos con uso de oficinas.
- (15): Calificación crediticia otorgada por la agencia de rating Standard & Poors.
- (16): Calificación crediticia otorgada por la agencia de rating Moody's.

## CAPÍTULO V

### V.1. Autorizaciones en materia de competencia y otras informaciones o documentos

La adquisición de las acciones objeto de la Oferta no requiere la notificación, obtención de autorización o no oposición o verificación administrativa de las autoridades de defensa de la competencia en la medida en que la Oferta no constituye una concentración económica de dimensión europea, española u otra. En este sentido, Colonial no ha notificado o solicitado la autorización o declaración de no oposición o verificación administrativa de las autoridades competentes en relación con la Oferta.

### V.2. Autorizaciones o verificaciones administrativas, distintas de las correspondientes a la CNMV

La Oferta no está sujeta a autorizaciones o verificaciones administrativas distintas de la correspondiente a la CNMV. En este sentido, Colonial no ha solicitado ninguna autorización o verificación administrativa con otros organismos supervisores u autoridades en relación con la Oferta.

### V.3. Lugares donde podrá consultarse el folleto y los documentos que lo acompañan

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto de OPAS, el Folleto y la documentación complementaria que lo acompaña estarán a disposición de los interesados desde el día siguiente a la publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22.1 del Real Decreto de OPAS en los siguientes lugares:

<b>Entidad</b>	<b>Dirección</b>
<i>Sociedades rectoras de las Bolsas de Valores</i>	
Sociedad rectora de la Bolsa de Valores de Madrid.....	Plaza de la Lealtad, 1, Madrid
Sociedad rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona .....	Paseo de Gracia, 19, Barcelona
Sociedad rectora de la Bolsa de Valores de Bilbao.....	Calle José María Olabarri, 1, Bilbao
Sociedad rectora de la Bolsa de Valores de Valencia .....	Calle Libreros, 2-4, Valencia
<i>Comisión Nacional del Mercado de Valores</i>	
CNMV Madrid.....	Calle Edison, 4, Madrid
CNMV Barcelona.....	Paseo de Gracia, 19, Madrid
CaixaBank, S.A. ....	Calle Pintor Sorolla, 2-4, Valencia
Sociedad Afectada .....	Calle José Ortega y Gasset, 29, 5ª planta, Madrid
Oferente.....	Paseo de la Castellana, 52, Madrid

Asimismo, únicamente el Folleto, sin sus anexos, estará disponible en las páginas web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), de Colonial ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)) y de la Sociedad Afectada ([www.axiare.es](http://www.axiare.es)) a partir del día siguiente a la publicación del primero de los anuncios previstos en el artículo 22.1 del Real Decreto de OPAS.

### V.4. Restricción territorial

La Oferta se formula exclusivamente en España y se dirige a los titulares de acciones de Axiare, en los términos previstos en el Folleto, sin que el mismo ni su contenido constituyan una extensión de la Oferta a cualquier otra jurisdicción donde la misma pudiera constituir una violación de la legislación aplicable a dicha jurisdicción o donde la formulación de la Oferta exigiese la distribución y/o registro de documentación adicional al Folleto.

En particular, la Oferta no se formulará ni directa ni indirectamente en los Estados Unidos de América, ya sea por correo o por cualquier otro medio o instrumento interestatal o de comercio exterior (incluyendo fax, télex, teléfono o internet), o a través de las Bolsas de Valores de los Estados Unidos de América; y ello salvo en cumplimiento con, o bajo las exenciones previstas en, cualquier normativa estadounidense en materia de mercado de valores o de ofertas públicas de adquisición. Por lo tanto, el Folleto no será distribuido por ningún

medio en los Estados Unidos de América, salvo en cumplimiento con, o bajo las exenciones previstas en, cualquier normativa estadounidense en materia de mercado de valores o de ofertas públicas de adquisición.

Se informa a aquellos accionistas de Axiare que residan fuera de España y decidan acudir a la Oferta que ésta puede encontrarse sujeta a restricciones legales y reglamentarias distintas de aquellas contempladas en la legislación española. En este sentido, será exclusiva responsabilidad de aquellos accionistas residentes fuera de España que decidan acudir a la Oferta el cumplimiento de dichas normas y, por tanto, la propia verificación, aplicabilidad e implicación de éstas.

Este Folleto está visado en todas sus páginas y firmado a 12 de diciembre de 2017.

Firmado en representación de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

p.p.

---

Pedro Viñolas Serra  
Consejero Delegado



## **ANEXO I**

Certificación del acuerdo social relativo a la formulación de la Oferta adoptado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. el 12 de noviembre de 2017.

## **ANEXO II**

Certificado de legitimación para acreditar la inmovilización de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. titularidad de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

### **ANEXO III**

Aval bancario en garantía de la Oferta emitido por CaixaBank, S.A.

#### **ANEXO IV**

Modelo de anuncio de la Oferta a publicar por el Oferente de acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto de OPAS.

## **ANEXO V**

Carta del Oferente en relación con la publicidad de la Oferta.

## **ANEXO VI**

Carta de CaixaBank, S.A. como miembro de mercado que actuará por cuenta del Oferente en la intervención de la adquisición y liquidación.