

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

Informe de Experto Independiente sobre Valoración de  
Aportación no Dineraria

17 de octubre de 2018

## INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE VALORACIÓN DE APORTACIÓN NO DINERARIA

Al Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con los artículos 133, 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, el 18 de julio de 2018 y posteriores ampliaciones mediante resoluciones del 14 de agosto de 2018 y 1 de octubre de 2018, el Ilmo. Sr. Don José María Méndez-Castrillón, Registrador Mercantil de Madrid y su provincia, nombró a Ernst & Young, S.L. como experto independiente para la elaboración de un informe, correspondiente al expediente número 512/18, en relación con la aportación no dineraria prevista realizar por Qatar Holding LLC (en adelante "QH") y Dic Holding LLC (en adelante "DIC"), consistente en acciones que ostentan de Sociéte Foncière Lyonnaise (en adelante "SFL") y que representan, aproximadamente, el 15,34% de su capital, a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (en adelante "Colonial" o "sociedad beneficiaria"), la cual tiene previsto aumentar su capital social como beneficiaria de la aportación.

### 1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

Conforme a la solicitud realizada al Registro Mercantil por Don Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Colonial, entendemos que es propósito de esta sociedad efectuar una ampliación de capital social mediante la emisión de las correspondientes acciones que serán suscritas íntegramente por las sociedades QH y DIC, y desembolsadas totalmente mediante la aportación no dineraria consistente en 7.136.507 acciones de SFL (de las cuales QH aportará 4.386.310 acciones y DIC 2.750.197 acciones), que representan, aproximadamente, el 15,34% de su capital social.

#### 1.1 Sociedades aportantes

Qatar Holding LLC es una sociedad de responsabilidad limitada debidamente organizada y existente bajo las leyes del Estado de Qatar de conformidad con la normativa del Centro Financiero de Qatar, registrada con el número 00004 y con domicilio social en Ooredoo Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, P.O. Box 23224, Doha, Estado de Qatar.

DIC Holding LLC es una sociedad de responsabilidad limitada debidamente organizada y existente bajo las leyes del Estado de Qatar de conformidad con la normativa del Centro Financiero de Qatar, registrada con el número 00150 y con domicilio social en Ooredoo Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, P.O. Box 23224, Doha, Estado de Qatar.

## 1.2 Sociedad beneficiaria

Colonial es una sociedad mercantil española con domicilio social en Paseo Castellana, 52, 28046 Madrid con CIF A-28027399, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.660, folio 87, hoja M-30822. La Sociedad, con efectos 1 de enero de 2017, se incorporó al Régimen Fiscal SOCIMI y sus acciones cotizan en el mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles, adicionalmente con fecha 19 de junio de 2017 entró a formar parte del índice bursátil de referencia IBEX-35.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA

De acuerdo con el Informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. en relación con esta transacción, la aportación no dineraria que realizarán las sociedades aportantes, para la total suscripción y desembolso de las acciones emitidas por la sociedad Colonial, tal y como se ha indicado anteriormente, estará conformada por 7.136.507 acciones de SFL (de las cuales QH aportará 4.386.310 acciones y DIC 2.750.197 acciones), representativas, aproximadamente, del 15,34% del capital social.

SFL es una sociedad francesa inscrita en el Registre du Commerce et des Sociétés de París con el número 552 040 982 (Code NAF 6820 B), que se encuentra domiciliada en París (Francia), 42, Rue Washington (75008) y sus acciones están admitidas a negociación en la Bolsa de París "Euronext Paris - Compartiment A". Dicha Sociedad tiene el régimen jurídico de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (Société d'Investissement Immobilier Cotée o SIIC) y se encuentra participada al 58,556% de su capital por Colonial.

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

De acuerdo con el Informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. en relación con esta transacción, como contraprestación a la operación de aportación no dineraria planteada, se propone ampliar el capital social de Colonial en un importe nominal de 133.809.507,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 53.523.803 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal, cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, de las que QH suscribirá y desembolsará 32.897.325 acciones y DIC 20.626.478 acciones, y con una prima de emisión total de 353.792.337,83 euros, equivalente a 6,61 euros por acción, ascendiendo en conjunto la ampliación de capital más la prima de emisión a un total de 487.601.845,33 euros.

Atendiendo a lo descrito en los puntos 4,5 y 6 del Informe del Consejo de Administración de Colonial, el mismo estima que:

- De acuerdo a los métodos indicados en el punto 4 de dicho Informe, las 7.136.507 acciones representativas de, aproximadamente, el 15,34% del capital social de SFL objeto de aportación han sido valoradas en 487.601.845,33 euros, lo que equivale a valorar en 68,325 euros cada acción a aportar. Dicho precio implica un descuento del 20,3% sobre el EPRA NAV de SFL calculado a 30 de junio de 2018, es decir, de 85,7 euros por acción.
- A los efectos de determinar el número de acciones de Colonial a entregar en contraprestación por las acciones de SFL se han considerado diferentes métodos entre los que se incluyen la valoración de activos, los múltiplos comparables y el precio de cotización de la acción.

En consecuencia, tal y como se indica en el punto 4.3 de este informe, la ecuación de canje resultante es de 7,5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL aportadas por parte de QH y DIC.

## 4. MÉTODOS DE VALORACIÓN

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

A los efectos de determinar el valor de las acciones de SFL a aportar en la operación objeto del presente informe, los siguientes métodos de valoración han sido considerados por los administradores:

- Valoración de activos netos (EPRA NAV)
- Múltiplos comparables; y,
- Precio de cotización de la acción

Sobre la base de la combinación de los diferentes métodos anteriormente descritos, así como considerando la menor liquidez de las acciones de SFL en el mercado, en contraposición a la liquidez de las acciones de Colonial que se entregan en el canje, y el precio al que se adquieren en efectivo una parte de las acciones actualmente titularidad de los aportantes, el Consejo de Administración estima que las 7.136.507 acciones representativas de, aproximadamente, el 15,34% del capital social de SFL objeto de aportación, tienen un valor de 487.601.845,33 euros, lo que equivale a valorar en 68,325 euros cada acción a aportar.

#### 4.2 Métodos de valoración de las acciones a emitir de Colonial en contraprestación de las aportaciones no dinerarias proyectadas

Los administradores, a los efectos de determinar el número de acciones a entregar en contraprestación por las acciones de SFL han considerado igualmente diferentes métodos de valoración entre los que se incluyen la valoración de activos, los múltiplos comparables y el precio de cotización de la acción (véase apartado anterior), así como la liquidez de la acción de Colonial en contraposición a la de las acciones de SFL.

Tras el análisis de los diferentes métodos descritos en el apartado anterior, los administradores han considerado que el método de valoración consistente en la valoración de los activos es el más relevante. En este sentido, se ha tomado en consideración el EPRA NAV de Colonial calculado a 30 de junio de 2018, es decir, de 9,11 euros por acción.

#### 4.3 Número y valor nominal de las acciones a emitir en contraprestación

En base a las valoraciones indicadas de SFL y Colonial detalladas en los puntos 4.1 y 4.2 anteriores, los Administradores de Colonial han propuesto emitir un total de 53.523.803 acciones de 2,50 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 6,61 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación que serían suscritas y desembolsadas por QH y DIC mediante la aportación de 7.136.507 de sus acciones de SFL (de las cuales QH aportará 4.386.310 acciones y DIC 2.750.197 acciones). En concreto, de las 53.523.803 acciones nuevas de Colonial, QH suscribirá y desembolsará 32.897.325 acciones y DIC 20.626.478 acciones. Por lo tanto, el importe efectivo del aumento de capital ascendería a 487.601.845,33 euros.

En consecuencia, la ecuación de canje resultante supone la entrega de 7,5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL aportada.

### 5. ALCANCE DE LOS PROCEDIMIENTOS REALIZADOS

Los procedimientos que hemos llevado a cabo para la elaboración del informe de experto que contempla el artículo 67 de la LSC en relación a la revisión de la valoración de las acciones de SFL, así como para analizar la razonabilidad de la ecuación de canje resultante, han consistido en:

- 5.1 Obtención y análisis global de la siguiente información:
- Estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2017 y del 30 de junio de 2018 no auditados de Société Foncière Lyonnaise y Sociedades dependientes y de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes.
  - Informes de valoración realizados por terceros de los activos inmobiliarios registrados en SFL y en Colonial al 30 de junio de 2018.
  - Análisis de la evolución del valor de mercado de los elementos inmobiliarios ("Gross Asset Value" o "GAV") de SFL y de Colonial desde el 31 de diciembre de 2015 hasta el 30 de junio de 2018.
  - Otra información que se ha considerado necesaria en la realización de nuestro trabajo.
- 5.2 Revisión de los Informes de los administradores de la entidad beneficiaria en relación con (i) la autorización para realizar una transacción consistente en la adquisición por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. de acciones de SFL titularidad de sociedades pertenecientes al grupo Qatar Investment Authority, todo ello a los efectos de lo previsto en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital; y (ii) la propuesta de ampliación a realizar.
- 5.3 Revisión y análisis, de acuerdo con la información disponible, de las metodologías y criterios de valoración empleadas en la asignación del valor de la aportación no dineraria, en concreto revisión del NAV (Net Asset Value) y del NNAV (triple Net Asset Value) de SFL y de Colonial estimados a 30 de junio de 2018, calculado de acuerdo a los estándares emitidos por la "European Public Real Estate Association" (EPRA).
- 5.4 Revisión y análisis de las metodologías y criterios de valoración empleadas para la valoración de las acciones de SFL y de Colonial en el contexto de la operación.
- 5.5 Análisis y contraste, si procede, de los resultados obtenidos mediante la aplicación de otras metodologías de valoración de general aceptación de Colonial y SFL, concretamente, precio de cotización y métodos basados en múltiplos.
- 5.6 Análisis de la ecuación de canje resultante de la ampliación de capital.
- 5.7 Realización de reuniones con la Dirección de Colonial en el contexto de esta operación con el fin de recabar información considerada de utilidad para la realización de nuestro trabajo.

- 5.8 Lectura de actas del Consejo de Administración y Junta General de Accionistas de la entidad beneficiaria.
- 5.9 Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor de SFL o de Colonial, y en su caso, verificación de los mismos.
- 5.10 Lectura y análisis de la "Fairness Opinion" emitida por Morgan Stanley en relación a la razonabilidad de la ecuación de canje resultante.
- 5.11 Obtención de una carta de manifestaciones firmada por la Dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. donde se nos manifieste que la información facilitada para el desarrollo de este trabajo, su contenido, así como cualquier otra documentación o confirmación adicional puesta a nuestra disposición no contiene, a su juicio, errores significativos, e incluye toda la información necesaria para un adecuado entendimiento de la valoración realizada y de los riesgos más relevantes que pueden afectarla, así como que han puesto a nuestra disposición toda la información relevante de la que tienen conocimiento y que pudiera tener un efecto significativo sobre el resultado de nuestro trabajo.

Nuestro trabajo ha estado referido exclusivamente a la evaluación y comprobación de la aplicación de los criterios utilizados en la valoración de las acciones objeto de la aportación no dineraria, cuyo detalle se incluye en el apartado 3 del presente informe, y en la valoración de las acciones emitidas por Colonial en contraprestación, así como a la evaluación de los criterios utilizados en la determinación de dichos activos. Es por ello que en la realización de nuestro trabajo no se han aplicado procedimientos específicos tendentes a constatar la titularidad de las acciones objeto de aportación, u otros aspectos diferentes al alcance descrito en este informe.

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia para las partes implicadas en una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro informe.

Así mismo, el valor de una compañía, negocio o activo es un concepto dinámico en el tiempo. De esta manera, nuestras conclusiones, las cuales se han alcanzado tomando como referencia la fecha actual, podrían diferir de las conclusiones obtenidas en fecha anterior o posterior.

Dadas las incertidumbres inherentes a cualquier información concerniente al futuro, algunas de las hipótesis empleadas en la preparación de las estimaciones futuras podrían no materializarse tal y como se han definido y podrían ocurrir acontecimientos no previstos.

Por lo tanto, los resultados estimados del negocio para el período de proyección podrían no resultar en el futuro tal y como se han definido, afectando, por tanto, a nuestras conclusiones.

Por consiguiente, en la realización de nuestro trabajo no se han aplicado procedimientos específicos tendentes a poner de manifiesto la existencia de otros activos o pasivos que pudieran existir, y no incluidos en las manifestaciones realizadas por la Dirección de Colonial, ni a constatar la existencia física, titularidad y cargas de los activos aportados. Asimismo, los análisis y comprobaciones realizados no han tenido por objeto la verificación del cumplimiento de cualquier otra obligación de tipo legal o formal (aprobación, presentación de documentos, publicidad, cargas y gravámenes de los activos objeto de aportación, plazos, etc.) diferente de las establecidas de acuerdo con los requisitos del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

## 6. CONCLUSIÓN

En nuestra opinión profesional, y teniendo en cuenta todas las consideraciones descritas en este informe, consideramos que:

- El valor conjunto atribuido a las acciones de SFL que conforman la aportación no dineraria prevista realizar, se corresponde, al menos, con el número, el valor nominal y la prima de emisión de las acciones que Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. tiene previsto emitir como contrapartida, por un importe total de 487.601.845,33 euros, correspondiente a un valor nominal total de 133.809.507,50 euros de ampliación de capital social, mediante la emisión y puesta en circulación de 53.523.803 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una, más una prima de emisión total de 353.792.337,83 euros, equivalente a 6,61 euros por acción.
- Los métodos seguidos por los Administradores para valorar la aportación son adecuados y la ecuación de canje resultante es razonable para los objetivos perseguidos.

Por expreso mandato de la Dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. nuestras conclusiones anteriormente indicadas incluyen, además de lo requerido por el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, un pronunciamiento acerca de la razonabilidad de la ecuación de canje propuesta en la operación planteada. No obstante lo anterior, nuestro Informe Especial se ha preparado únicamente a los efectos previstos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y 133 y 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil y no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

**Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya**

ERNST & YOUNG, S.L.

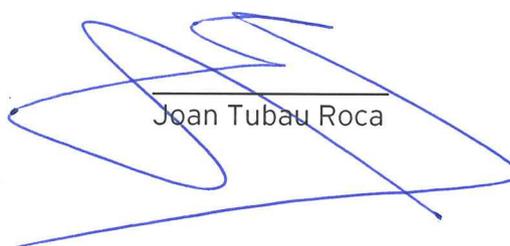
ERNST & YOUNG, S.L.

2018 Núm. 20/18/14276

IMPORT COL·LEGAL: 30,00 EUR

Informe sobre treballs diferents  
a l'auditoria de comptes

17 de octubre de 2018



Joan Tubau Roca

ANEXO

Informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. en relación con una propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS CONSISTENTES EN ACCIONES DE SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SFL) (PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA).**

**1. Objeto del informe**

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ("**Colonial**" o la "**Sociedad**") en relación con el aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de *Société Foncière Lyonnaise* ("**SFL**") que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296 y 300 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**") y concordantes del *Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil*, la referida propuesta de acuerdo a la Junta General de Accionistas requiere la formulación por el Consejo de Administración del presente informe justificativo.

**2. Justificación de la propuesta**

El aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias que se propone a la Junta General de Accionistas tiene como objeto la emisión de acciones de Colonial para adquirir, mediante aportaciones no dinerarias, acciones de SFL titularidad de Qatar Holding LLC ("**QH**") y de DIC Holding LLC ("**DIC**" y, conjuntamente con QH, los "**Aportantes**"), incrementando así la participación que actualmente ostenta Colonial en su filial francesa SFL.

En este sentido, QH y DIC se han comprometido, cada una de ellas respecto a su participación y sujeto a la aprobación por la Junta General de Accionistas de Colonial, a aportar a Colonial 7.136.507 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 15,34% de su capital social, en contraprestación a la suscripción de 53.523.803 acciones de Colonial que serían emitidas por Colonial mediante la ejecución del acuerdo de aumento de capital no dinerario objeto del presente informe. En concreto, en relación con las 7.136.507 acciones de SFL que serán aportadas a Colonial, QH aportará 4.386.310 acciones de SFL y DIC 2.750.197 acciones de SFL.

Dicho compromiso forma parte de un acuerdo más amplio para la adquisición por parte de Colonial de acciones de SFL titularidad de QH y DIC que ha sido objeto de la propuesta de acuerdo de autorización presentada por el Consejo de Administración a la misma reunión de la Junta General (punto primero del orden del día). Ello determina que la propuesta de aumento de capital contra aportaciones no dinerarias se justifique, desde el punto de vista del interés social de Colonial, en las mismas razones que justifican el referido acuerdo, es decir: i) desde un plano estratégico, ampliar su presencia en el mercado francés para contribuir a consolidar a la Sociedad como uno de los principales actores del sector inmobiliario europeo, especializado en el arrendamiento de oficinas *prime*, mejorando el posicionamiento del grupo Colonial de cara a oportunidades de inversión que puedan surgir en el mercado de oficinas *prime* español y francés; ii) incrementar el dividendo que actualmente Colonial recibe de SFL; y iii) alinear los intereses de los accionistas de referencia de Colonial en aras del mejor gobierno corporativo del grupo Colonial.

En relación con la operación, Morgan Stanley & Co. International plc ha emitido un informe (*fairness opinion*) dirigido al Consejo de Administración de la Sociedad en el que confirma que, a su juicio, la contraprestación acordada para la adquisición de las acciones de SFL titularidad de los Aportantes, incluyendo la ecuación de canje resultante, es razonable (*fair*) desde un punto de vista financiero para Colonial.

En virtud de todo lo anterior, el Consejo de Administración de Colonial considera que el aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias que se propone a la Junta General de Accionistas resulta conforme con el interés social.

### **3. Descripción de la aportación proyectada. Identificación de los aportantes**

La aportación proyectada consiste en 7.136.507 acciones de SFL (de las cuales QH aportará 4.386.310 acciones y DIC 2.750.197 acciones), libres de cargas y gravámenes, representativas de, aproximadamente, el 15,34% del capital social de SFL, de la misma clase y serie, íntegramente desembolsadas.

SFL es una sociedad francesa inscrita en el *Registre du Commerce et des Sociétés* de París con el número 552 040 982 (Code NAF 6820 B), que se encuentra domiciliada en París (Francia), 42, Rue Washington (75008) y sus acciones están admitidas a negociación en la Bolsa de París “*Euronext Paris—Compartiment A*”. Dicha sociedad tiene el régimen jurídico de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*Société d'Investissement Immobilier Cotée* o SIIC). A 30 de junio de 2018, SFL era titular en París de 20 edificios, con una superficie total de 392.462m<sup>2</sup>, valorados en 6.409 millones de euros.

El aumento del capital propuesto está destinado a emitir las nuevas acciones de Colonial que se entregarán a QH y DIC en contraprestación a las aportaciones descritas en el epígrafe 2 anterior.

QH (Qatar Holding LLC) es una sociedad de responsabilidad limitada debidamente organizada y existente bajo las leyes del Estado de Qatar de conformidad con la normativa del Centro Financiero de Qatar, registrada con el número 00004 y con domicilio social en Ooredoo Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, P.O. Box 23224, Doha, Estado de Qatar.

DIC (DIC Holding LLC) es una sociedad de responsabilidad limitada debidamente organizada y existente bajo las leyes del Estado de Qatar de conformidad con la normativa del Centro Financiero de Qatar, registrada con el número 00150 y domicilio social en Ooredoo Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, P.O. Box 23224, Doha, Estado de Qatar.

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

A los efectos de determinar el valor de las acciones de SFL a aportar por los Aportantes, se han considerado distintos métodos de valoración, todos ellos comúnmente aceptados por la comunidad financiera internacional, entre los que se incluyen:

- **Valoración de activos:** este método consiste en valorar los activos de una sociedad y restar a los mismos todas las cargas de dichos activos, así como las demás deudas y obligaciones que pueda tener dicha sociedad con terceros. En este sentido, para las sociedades del sector inmobiliario el método de valoración considerado más relevante a nivel internacional es basado en el indicador “EPRA NAV” que consiste básicamente en la suma del valor contable de la empresa (valor del patrimonio neto –NAV-) y las plusvalías latentes de los inmuebles de inversión, medidos a valor razonable, ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*). Con este método, el

valor obtenido representa de forma global el valor subyacente de las inversiones inmobiliarias en combinación con otros activos, ajustado por la deuda financiera y las demás obligaciones de la sociedad.

- **Múltiplos comparables:** este método, considerado prioritario por la normativa contable internacional (Normas Internacionales de Información Financiera) y estadounidense, consiste en la estimación del valor basándose en factores multiplicadores obtenidos de empresas comparables.
- **Precio de cotización de la acción:** este método consiste en calcular el valor de una sociedad en base al precio de cotización de sus acciones en un mercado secundario.

Sobre la base de la combinación de los diferentes métodos anteriormente descritos, y considerando la menor liquidez de las acciones de SFL en el mercado, en contraposición a la liquidez de las acciones de Colonial que se crearán como consecuencia del aumento de capital, el Consejo de Administración estima que las 7.136.507 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 15,34% de su capital social, que son objeto de aportación, tienen un valor de 487.601.845,33 euros, lo que equivale a valorar en 68,325 euros cada acción a aportar.

Dicho precio implica un descuento del 20,3% sobre el EPRA NAV de SFL calculado a 30 de junio de 2018, es decir, de 85,7 euros por acción.

Por tanto, el Consejo de Administración considera que la valoración dada a las acciones descritas anteriormente es la adecuada en el marco del aumento de capital no dinerario objeto del presente informe.

##### **5. Número y valor nominal de las acciones a emitir en contraprestación**

A los efectos de determinar el número de acciones de Colonial a emitir como contraprestación por las acciones de SFL, se han considerado igualmente los diferentes métodos de valoración señalados anteriormente así como la liquidez de la acción de Colonial en contraposición a la de las acciones de SFL.

Tras el análisis de los diferentes métodos descritos en el apartado anterior, se ha considerado que el método de valoración consistente en la valoración de los activos es el más relevante. En este sentido, se ha tomado en consideración el EPRA NAV de Colonial calculado a 30 de junio de 2018, es decir, de 9,11 euros por acción. A dichos efectos, se han tenido en cuenta las valoraciones llevadas a cabo por expertos de reconocido prestigio en el sector inmobiliario, los cuales han valorado de forma individual cada uno de los activos inmobiliarios de Colonial y emitido los correspondientes informes de valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS). En particular, a 30 de junio de 2018, la valoración de los inmuebles de Colonial la realizó Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis.

En atención a la valoración efectuada de las acciones de Colonial, así como de las acciones de SFL según los criterios descritos, la ecuación de canje resultante es de 7,5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL.

Por tanto, se propone emitir un total de 53.523.803 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal y una prima de emisión de 6,61 euros por cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, que serán íntegramente suscritas y desembolsadas por los Aportantes mediante la aportación de 7.136.507 acciones de SFL de su titularidad. En concreto, de las

53.523.803 acciones nuevas de Colonial, QH suscribirá y desembolsará 32.897.325 acciones y DIC 20.626.478 acciones, tal y como se detalla en el siguiente cuadro. En consecuencia, el importe efectivo del aumento de capital ascenderá a 487.601.845,33 euros.

APORTACIONES NO DINERARIAS	ACCIONES DE SFL A APORTAR	ACCIONES DE COLONIAL A EMITIR EN CONTRAPRESTACIÓN
Qatar Holding LLC .....	4.386.310	32.897.325
DIC Holding LLC.....	2.750.197	20.626.478
<b>Total.....</b>	<b>7.136.507</b>	<b>53.523.803</b>

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

#### **6. Importe del aumento del capital social**

En contraprestación a la aportación proyectada, se propone aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 133.809.507,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 53.523.803 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

#### **7. Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales**

Se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social en función del capital efectivamente suscrito y desembolsado en contraprestación de las acciones de SFL efectivamente aportadas.

#### **8. Suscripción incompleta**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento del capital objeto del presente informe. En consecuencia, el aumento del capital social (con el límite que se establece en el presente informe) se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las nuevas acciones de Colonial efectivamente suscritas y desembolsadas en contraprestación de las acciones de SFL efectivamente aportadas.

#### **9. Garantías adoptadas**

Dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación, no se han adoptado garantías especiales. No obstante lo anterior, existe un compromiso de aportar las acciones de SFL por parte de los Aportantes (véase apartado 2 del presente informe).

#### **10. Derecho de suscripción preferente**

A tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y al consistir el contravalor del aumento de capital en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente de las acciones a emitir con ocasión del aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias objeto del acuerdo propuesto.

### **11. Experto independiente**

Sin perjuicio de que la aportación consiste en valores mobiliarios que cotizan en un mercado secundario oficial, con el objeto de ofrecer una mayor seguridad al accionista de Colonial y ante las posibles interpretaciones del marco jurídico vigente, el Consejo de Administración ha optado por la alternativa más prudente y ha solicitado del Registro Mercantil el nombramiento de un experto independiente para que emita un informe relativo a la operación, todo ello a los efectos del artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, se ha designado a Ernst & Young, S.L. como experto independiente, cuyo informe será puesto a disposición de los accionistas mediante su publicación, al tiempo de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria y hasta la celebración de la misma, de manera ininterrumpida en la página web corporativa de la Sociedad ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)).

**PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL NO DINERARIO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.**

**Aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 133.809.507,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 53.523.803 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, cuya contraprestación consiste en acciones de *Société Foncière Lyonnaise* (SFL) titularidad de Qatar Holding LLC y de DIC Holding LLC. Delegación de facultades.**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ("**Colonial**" o la "**Sociedad**") acuerda realizar un aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias conforme a los términos y condiciones que se establecen a continuación, todo ello con el objeto de poder emitir las acciones de Colonial necesarias para adquirir, en contraprestación, las acciones de *Société Foncière Lyonnaise* ("**SFL**") titularidad de Qatar Holding LLC ("**QH**") y de DIC Holding LLC ("**DIC**" y, conjuntamente con QH, los "**Aportantes**").

A los efectos de lo establecido en el presente acuerdo, todas las palabras cuya letra inicial comience con letra mayúscula y que no estén expresamente definidas, tendrán el mismo significado que el establecido para las mismas en el informe de administradores del que deriva el presente acuerdo.

**1. AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL**

Se acuerda aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 133.809.507,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 53.523.803 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones no dinerarias, en particular, en acciones de SFL, libres de cargas y gravámenes, que actualmente están admitidas a negociación en la Bolsa de París "*Euronext Paris—Compartiment A*".

**2. DESCRIPCIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA E IDENTIFICACIÓN DE LOS APORTANTES**

La aportación consiste en 7.136.507 acciones de SFL (de las cuales QH aportará 4.386.310 acciones y DIC 2.750.197 acciones), libres de cargas y gravámenes.

SFL es una sociedad francesa inscrita en el *Registre du Commerce et des Sociétés* de París con el número 552 040 982 (Code NAF 6820 B), que se encuentra domiciliada en París (Francia), 42, Rue Washington (75008) y sus acciones están admitidas a negociación en la Bolsa de París "*Euronext Paris—Compartiment A*". Dicha sociedad tiene el régimen jurídico de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*Société d'Investissement Immobilier Cotée* o SIIC).

El aumento del capital objeto del presente acuerdo está destinado a emitir nuevas acciones que se entregarán a Qatar Holding LLC y a DIC Holding LLC en contraprestación a las aportaciones descritas.

Qatar Holding LLC es una sociedad de responsabilidad limitada debidamente organizada y existente bajo las leyes del Estado de Qatar de conformidad con la normativa del Centro Financiero de Qatar, registrada con el número 00004 y con domicilio social en Ooredoo Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, P.O. Box 23224, Doha, Estado de Qatar.

DIC Holding LLC es una sociedad de responsabilidad limitada debidamente organizada y existente bajo las leyes del Estado de Qatar de conformidad con la normativa del Centro Financiero de Qatar, registrada con el número 00150 y domicilio social en Ooredoo Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, P.O. Box 23224, Doha, Estado de Qatar.

### 3. NÚMERO DE NUEVAS ACCIONES A EMITIR

En contraprestación a la aportación no dineraria consistente en 7.136.507 acciones de SFL, se acuerda emitir un total de 53.523.803 acciones de 2,50 euros de valor nominal y una prima de emisión de 6,61 euros por cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, que serán íntegramente suscritas y desembolsadas por los Aportantes mediante la aportación de 7.136.507 acciones de SFL de su titularidad. Por tanto, el importe efectivo del aumento de capital asciende a 487.601.845,33 euros.

En concreto, en relación con las 7.136.507 acciones de SFL que serían aportadas a Colonial por parte de los Aportantes, QH aportará 4.386.310 acciones de SFL y DIC 2.750.197 acciones de SFL, tal y como se detalla en el siguiente cuadro.

APORTACIONES NO DINERARIAS	ACCIONES DE SFL A APORTAR	ACCIONES DE COLONIAL A EMITIR EN CONTRAPRESTACIÓN
Qatar Holding LLC .....	4.386.310	32.897.325
DIC Holding LLC .....	2.750.197	20.626.478
<b>Total.....</b>	<b>7.136.507</b>	<b>53.523.803</b>

### 4. TIPO DE EMISIÓN

Las nuevas acciones de Colonial se emitirán por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión de 6,61 euros por acción. Por tanto, el tipo de emisión de las acciones se fija en 9,11 euros por acción.

### 5. SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO

Las nuevas acciones de Colonial quedarán suscritas por los Aportantes y el valor nominal y prima de emisión de las acciones quedarán íntegramente desembolsados en el momento del otorgamiento de la escritura del aumento del capital objeto del presente acuerdo.

### 6. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 del *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento del capital objeto del presente acuerdo. En consecuencia, el aumento del capital social (con el límite que se establece en el presente acuerdo) se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las nuevas acciones de Colonial efectivamente suscritas y desembolsadas en contraprestación de las acciones de SFL efectivamente aportadas.

### 7. INEXISTENCIA DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

A tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al consistir el contravalor del aumento del capital en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no

tendrán derecho de suscripción preferente sobre las acciones a emitir con ocasión del aumento del capital con cargo a aportaciones no dinerarias objeto de este acuerdo.

#### **8. DERECHOS DE LAS NUEVAS ACCIONES**

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

#### **9. REPRESENTACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES**

Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable estará atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**Iberclear**”) y sus entidades participantes.

#### **10. ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES**

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

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

#### **11. GARANTÍAS DE LAS APORTACIONES NO DINERARIAS**

No se han adoptado garantías especiales, dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación. No obstante lo anterior, existe un compromiso por parte de los Aportantes, cada uno de ellos respecto a su participación, de aportar las acciones referidas en el apartado 2 del presente acuerdo.

#### **12. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

Se delega expresamente en el Consejo de Administración la nueva redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

#### **13. DELEGACIÓN DE FACULTADES**

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

- Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto, en particular, sin ánimo exhaustivo, establecer la fecha en que deba llevarse a efecto el aumento del capital;

- Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) y/o cualquier otra autoridad supervisora que fuera procedente, en relación con la emisión y admisión a negociación de las nuevas acciones que se emitan al amparo del presente acuerdo, (i) cuantos folletos informativos, y suplementos, sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos; y (ii) cuantos documentos e informaciones se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la *Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores y por la que se modifica la Directiva 2001/34/CE*, en el *Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores*, en el *Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos* y demás normativa, nacional o extranjera, que resulte aplicable para la ejecución del presente acuerdo;
- Declarar suscrito y desembolsado el capital social de la Sociedad como consecuencia del aumento del capital social, incluso en el supuesto de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, no se suscribiera la totalidad de los valores, y tuviera lugar una suscripción incompleta, pudiendo declarar cerrado el aumento del capital en la cuantía de las suscripciones efectuadas, delegándose expresamente la facultad de modificar al alza o a la baja el número de acciones de SFL que cada Aportante vaya a aportar y, consecuentemente, el número de acciones nuevas de Colonial a entregar en contraprestación a cada uno de los Aportantes, todo ello dentro del importe nominal máximo del aumento de capital acordado por la Junta General en el presente acuerdo. Adoptar a tal fin todos los acuerdos legalmente necesarios para la formalización del acuerdo o acuerdos de ejecución del aumento del capital social, así como las correspondientes modificaciones del artículo final de los Estatutos Sociales relativo al capital social de la Sociedad;
- Realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, IBERCLEAR, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, tanto nacionales como internacionales, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital objeto del presente acuerdo, así como la admisión a cotización de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y en cualquier otro mercado, nacional o internacional, en el que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE);
- Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios o convenientes para la ejecución del aumento del capital objeto del presente acuerdo;
- Solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y/o en cualquier otro mercado en el que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE);
- Optar o renunciar a la aplicación, en su caso, de aquellos regímenes fiscales especiales que establezca la normativa para este tipo de operaciones; y
- Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las nuevas acciones objeto del presente acuerdo y su admisión a negociación y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución del mismo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos

adoptados por la Junta General de Accionistas y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los Registros Oficiales de la CNMV o cualesquiera otros.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración, en Madrid, en su sesión de fecha 17 de octubre de 2018.

A los efectos de lo establecido en el artículo 228 de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros de la Sociedad nombrados a propuesta del grupo Qatar Investment Authority se han abstenido de participar en la deliberación y votación de los acuerdos del Consejo de Administración de Colonial relativos a la propuesta a la Junta General de Accionistas del aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias objeto del presente informe.

\* \* \* \*