

De conformidad con lo establecido en el artículo 226 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ("**Colonial**" o la "**Sociedad**") comunica la siguiente

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Colonial, Société Foncière Lyonnaise ("**SFL**") y Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole ("**Predica**"), accionista significativo de SFL titular directo de 5.992.903 acciones de SFL (12,9%), han acordado en el día de hoy la aprobación de una serie de operaciones corporativas concurrentes que van a permitir a Colonial incrementar su participación actual en el capital social de SFL (81,7%) hasta alcanzar un mínimo del 94,1%, incluyendo la posibilidad de adquirir la totalidad de dicho capital social, en la medida en que Predica transmitirá a Colonial y a SFL la totalidad de su participación directa en el capital de SFL.

En este sentido, en relación con las referidas operaciones corporativas,

- (i) SFL, filial de Colonial cotizada en Euronext Paris (mercado regulado francés), ha aprobado una operación corporativa con Predica en virtud de la cual Predica transmitirá a la propia SFL 3.664.259 acciones de SFL (7,9%) en el marco de un programa de recompra de acciones de SFL para su posterior amortización, en el contexto de un intercambio entre SFL y Predica (o cualquier entidad controlada por Predica) de participaciones en *joint ventures* titulares de determinados activos inmobiliarios de SFL en Francia a implementar de forma simultánea (el "**Intercambio de Activos**").
- (ii) El Consejo de Administración de Colonial ha acordado:
 - (a) la suscripción por Predica, sujeto a la aprobación de la Junta General de Accionistas, de un aumento de capital a realizar por Colonial con cargo a aportaciones no dinerarias, en virtud del cual Predica aportaría a Colonial 2.328.644 acciones de SFL (5,0%), como contraprestación por la suscripción de 22.494.701 acciones de nueva emisión de la Sociedad (la "**Aportación de Predica**"). Las nuevas acciones de Colonial se emitirían por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción, ascendiendo por tanto el importe efectivo total del aumento de capital a 224.947.010 euros. La ecuación de canje de la Aportación de Predica ha sido establecida en 9,66 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL; y
 - (b) la formulación de una oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de Colonial y Predica con contraprestación mixta en efectivo y acciones (la "**Oferta**"), sujeta a la aprobación de la autoridad francesa de los mercados financieros (la "**AMF**") y a la aprobación por la Junta General de Accionistas del correspondiente acuerdo de aumento de capital. Como contraprestación de la Oferta, el importe efectivo máximo a desembolsar por Colonial será de 117.478.868,24 euros y el número máximo de acciones de Colonial será de 12.588.820 acciones, en contraprestación por las 2.517.764 acciones de SFL (5,4%) objeto de la Oferta. Las nuevas acciones de Colonial se emitirían por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima

de emisión de 7,50 euros por acción, ascendiendo por tanto el importe efectivo máximo del aumento de capital a 125.888.200 euros. La ecuación de canje de la Oferta ha sido establecida en 46,66 euros y 5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL.

Morgan Stanley & Co. International plc, como asesor financiero de Colonial, ha emitido una *fairness opinion* dirigida al Consejo de Administración de la Sociedad.

Asimismo, Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal, nombrado como experto independiente por el Registro Mercantil, ha emitido sendos informes relativos a las aportaciones no dinerarias a realizar en el marco de la Aportación de Predica y la Oferta, todo ello a los efectos de lo dispuesto en el artículo 67 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Se hace constar que Colonial y Predica no actúan ni tienen intención de actuar de forma concertada en relación con las referidas operaciones corporativas. Tanto el Intercambio de Activos como la Aportación de Predica están sometidas a determinadas y similares condiciones habituales en este tipo de operaciones corporativas.

A los efectos de ejecutar la Aportación de Predica y la Oferta, el Consejo de Administración de Colonial ha acordado convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar de forma **exclusivamente telemática** el día 27 de junio de 2021, a las 16:00 horas, en primera convocatoria, y a la misma hora el día siguiente, 28 de junio de 2021, en segunda convocatoria. Se prevé que la Junta General se celebre en segunda convocatoria.

Por tanto, se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad la aprobación de los aumentos de capital necesarios, con cargo a aportaciones no dinerarias, a suscribir por Predica en el contexto de la Aportación de Predica y por aquellos accionistas de SFL que acepten la Oferta.

Se adjuntan como **Anexos I y II**, respectivamente, el anuncio de la convocatoria y los textos completos de las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración de Colonial, precedidos de los correspondientes informes de administradores donde se incluye un mayor detalle de las operaciones corporativas.

Para más información en relación con las operaciones corporativas anteriores, véase la presentación al mercado que está previsto que la Sociedad publique en el día de hoy a través de la correspondiente comunicación en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) (www.cnmv.es) y en la página web corporativa de Colonial (www.inmocolonial.com), así como los documentos en relación con la Oferta que se publiquen en la página web de la AMF (www.amf-france.org) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

En Madrid, a 3 de junio de 2021.

D. Juan José Brugera Clavero
Presidente del Consejo de Administración

THIS ANNOUNCEMENT MAY NOT BE DISTRIBUTED OR PUBLISHED EITHER DIRECTLY OR INDIRECTLY, TOTALLY OR PARTIALLY, IN ANY OTHER JURISDICTION IN WHICH IT COULD CONSTITUTE AN INFRINGEMENT OF LEGISLATION APPLICABLE TO SAID JURISDICTION. NEITHER THIS ANNOUNCEMENT NOR ANY OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN CONSTITUTES AN OFFER OF PURCHASE, SALE OR EXCHANGE, NOR A REQUEST FOR AN OFFER OF PURCHASE, SALE OR EXCHANGE OF SECURITIES, OR ANY ADVICE OR RECOMMENDATION WITH RESPECT TO SUCH SECURITIES. THE EFFECTIVENESS OF THE OFFER IS IN ANY CASE SUBJECT TO AUTHORISATION BY THE FRENCH FINANCIAL MARKETS REGULATOR (AMF). THE DETAILED TERMS AND CHARACTERISTICS OF THE OFFER SHALL BE SET OUT IN THE EXPLANATORY PROSPECTUS (PROJET DE NOTE D'INFORMATION), WHICH SHALL BE PUBLISHED IN THE TERMS STIPULATED IN THE REGULATIONS APPLICABLE.

ANEXO I
Anuncio de la convocatoria

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.
CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

Por acuerdo del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), se convoca a los señores accionistas de la Sociedad a la Junta General Extraordinaria que se celebrará el día 27 de junio de 2021, a las 16:00 horas, en primera convocatoria, y a la misma hora el día siguiente, 28 de junio de 2021, en segunda convocatoria.

Se prevé que la Junta General Extraordinaria de Accionistas se celebre en segunda convocatoria, esto es, el 28 de junio de 2021, a las 16:00 horas. De cambiar esta previsión, se comunicará oportunamente.

Al amparo de la autorización conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 30 de junio de 2020 bajo el punto quinto del orden del día, la presente Junta General Extraordinaria se convoca de conformidad con los plazos previstos en el artículo 515 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”).

El Consejo de Administración ha acordado, al amparo de lo dispuesto en el *Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19*, y con el objetivo de salvaguardar la salud de los accionistas, empleados y demás personas que intervienen en la celebración de la Junta General, que **la Junta General Extraordinaria se celebrará de forma exclusivamente telemática, es decir, sin la asistencia física de accionistas ni representantes**. En este sentido, **los accionistas y sus representantes podrán ejercer sus derechos con carácter previo a la celebración de la Junta General a través de los medios de delegación y voto a distancia o asistiendo a ésta por vía telemática**, todo ello en los términos previstos en la presente convocatoria. La Junta General se considerará celebrada en el domicilio social de la Sociedad.

La Junta General se celebrará de acuerdo con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- Primero** Aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 56.236.752,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.494.701 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuya contraprestación consiste en acciones de Société Foncière Lyonnaise (SFL) titularidad directa de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (Predica). Delegación de facultades.
- Segundo** Aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 31.472.050 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 12.588.820 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuya contraprestación consiste en acciones de Société Foncière Lyonnaise (SFL) titularidad de los accionistas de SFL que aporten sus acciones a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. en el marco de la oferta pública de adquisición que tiene previsto formular la sociedad sobre SFL. Delegación de facultades.
- Tercero** Delegación de facultades.

COMPLEMENTO A LA CONVOCATORIA Y PRESENTACIÓN DE NUEVAS PROPUESTAS DE ACUERDO

En atención a lo previsto en el artículo 16 de los Estatutos Sociales y en el artículo 519 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas de la Sociedad que representen, al menos, el 3% del capital social, podrán presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta General convocada. El ejercicio de este derecho deberá efectuarse mediante notificación fehaciente a la Sociedad, que habrá de recibirse en el domicilio social, sito en Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid, dentro de los 5 días siguientes a la publicación de la presente convocatoria. A medida que se reciban, la Sociedad asegurará la difusión entre el resto de los accionistas de dichas propuestas y de la documentación que, en su caso, se acompañe, publicándolas ininterrumpidamente en la página web corporativa (www.inmocolonial.com).

En virtud de lo dispuesto en el artículo 519.1 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas de la Sociedad que representen, al menos, el 3% del capital social no podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, al tratarse de una Junta General Extraordinaria.

DERECHO DE INFORMACIÓN

Desde la publicación de la presente convocatoria y hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar por escrito las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Asimismo, los accionistas podrán solicitar a los administradores, por escrito y dentro del mismo plazo, las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que la Sociedad hubiera facilitado a la CNMV desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor. Sin perjuicio de lo anterior, aquellos accionistas que asistan telemáticamente a la Junta General y tengan intención de ejercitar este derecho, deberán seguir las indicaciones previstas al efecto en el apartado “Reglas para la Asistencia Telemática” de la presente convocatoria.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 197, 286, 287, 518, 520 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas de la Sociedad tienen derecho a examinar y consultar en el domicilio social, sito en Madrid, Paseo de la Castellana 52, y en la página web corporativa (www.inmocolonial.com), así como a solicitar su entrega o envío gratuito, la documentación que se indica a continuación. Asimismo, los accionistas de la Sociedad podrán examinar y consultar dicha documentación en las oficinas de la Sociedad, sitas en Barcelona, Avenida Diagonal 532. Sin perjuicio de lo anterior, se recomienda que los accionistas que deseen obtener copia de alguno de los documentos indicados a continuación remitan su solicitud mediante correo electrónico dirigido a la dirección accionistas@inmocolonial.com.

- El anuncio de la convocatoria.
- El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria.
- Los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día, así como, en su caso, las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.
- Informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de Société Foncière Lyonnaise (SFL) titularidad directa de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (Predica).

- Informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil en relación con el aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de Société Foncière Lyonnaise (SFL) titularidad directa de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (Predica).
- Informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de Société Foncière Lyonnaise (SFL) titularidad de los accionistas de SFL que aporten sus acciones en el marco de la oferta pública de adquisición que tiene previsto formular la Sociedad sobre SFL.
- Informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil en relación con el aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de Société Foncière Lyonnaise (SFL) titularidad de los accionistas de SFL que aporten sus acciones en el marco de la oferta pública de adquisición que tiene previsto formular la Sociedad sobre SFL.

Asimismo, y con carácter general:

- Cauces de comunicación entre la Sociedad y los accionistas.
- Modelo de tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia.
- Medios y procedimientos para conferir la representación en la Junta General, así como para el ejercicio del voto a distancia, con carácter previo a la celebración de la Junta.
- Normas de funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas.
- Instrucciones para asistir y votar en la Junta General por medios telemáticos.

DERECHO DE ASISTENCIA Y VOTO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de los Estatutos Sociales y en el artículo 12 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, podrán asistir y votar en la Junta General, por sí o debidamente representados, aquellos accionistas que, por sí mismos o por agrupación, posean, como mínimo, 500 acciones, que deberán estar inscritas en el registro de anotaciones en cuenta con 5 días de antelación al día de la celebración de la Junta.

DERECHO DE REPRESENTACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de los Estatutos Sociales y en el artículo 13 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por cualquier persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia, y con carácter especial para la presente Junta, de acuerdo con lo previsto en el artículo 184 de la Ley de Sociedades de Capital.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista.

El derecho de representación se deberá ejercer de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable y en la página web corporativa (www.inmocolonial.com). El Presidente y el Secretario de la Junta General gozarán de las más amplias facultades para admitir la validez del documento o medio acreditativo de la representación.

La representación es siempre revocable. La asistencia del accionista representado a la Junta General, ya sea personalmente o por haberse emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

Las delegaciones recibidas sin indicación de la persona concreta a la que el accionista confiere su representación se entenderán otorgadas a favor del Presidente de la Junta General o de quien le sustituya en caso de conflicto de interés.

De conformidad con los artículos 523 y 526 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que se encuentran en situación de conflicto de intereses los miembros del Consejo de Administración afectados, en su caso: (i) respecto del punto segundo del orden del día; y (ii) en los supuestos contemplados en los apartados b) y c) del artículo 526.1 de la Ley de Sociedades de Capital que pudieran presentarse al margen del orden del día. En relación con cualquiera de ellos, la representación se entenderá conferida, si el representado no hubiera impartido instrucciones de voto precisas, a favor del Secretario de la Junta General.

MEDIOS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE REPRESENTACIÓN Y DEL DERECHO DE VOTO A DISTANCIA CON CARÁCTER PREVIO A LA CELEBRACIÓN DE LA JUNTA

Con carácter previo a la celebración de la Junta General, los accionistas podrán comunicar a la Sociedad el ejercicio del derecho de representación, así como emitir su voto sobre las propuestas de acuerdo relativas a los puntos comprendidos en el orden del día, a través de los siguientes medios:

- a) La entrega personal de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia recibida de las entidades depositarias o, en su caso, del modelo de tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia disponible en la página web corporativa (www.inmocolonial.com), debidamente cumplimentado y firmado en el apartado “Delegación” o, en su caso, “Voto a distancia”, en el domicilio social (Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid) o en las oficinas de la Sociedad en Barcelona (Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelona), en horario de 09:00 horas a 14:00 horas, a la atención de la Oficina de Atención al Accionista.
- b) El envío por correo postal de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia recibida de las entidades depositarias o, en su caso, del modelo de tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia disponible en la página web corporativa (www.inmocolonial.com), debidamente cumplimentado y firmado en el apartado “Delegación” o, en su caso, “Voto a distancia”, al domicilio social (Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid) o a las oficinas de la Sociedad en Barcelona (Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelona), a la atención de la Oficina de Atención al Accionista.
- c) A través de la plataforma de delegación o voto por medios electrónicos habilitada expresamente en la página web corporativa (www.inmocolonial.com), de acuerdo con el procedimiento indicado en la misma, o por correo electrónico (accionistas@inmocolonial.com).

Sin perjuicio de lo anterior, se recomienda que los accionistas que deseen comunicar a la Sociedad con carácter previo a la celebración de la Junta General el ejercicio del derecho de representación, así como emitir su voto sobre las propuestas de acuerdo relativas a los puntos comprendidos en el orden del día, lo hagan a través de la plataforma de delegación o voto por medios electrónicos habilitada expresamente en la página web corporativa (www.inmocolonial.com), o por correo electrónico (accionistas@inmocolonial.com).

La representación o el voto comunicados por cualquiera de los medios previstos en los apartados a), b) y c) anteriores habrán de recibirse por la Sociedad, junto con la documentación acreditativa, con al menos 24 horas de antelación a la fecha prevista para la celebración de la Junta General en primera convocatoria, esto es, antes de las 16:00 horas del 26 de junio de 2021, sin perjuicio de la facultad que asiste al Presidente de admitir votos y delegaciones recibidos con posterioridad. En caso contrario, el voto se tendrá por no emitido o la representación por no otorgada.

El voto emitido a distancia quedará sin efecto:

- a) Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión y dentro del plazo establecido para ésta.
- b) Por asistencia telemática a la reunión del accionista que lo hubiera emitido.

Los accionistas que hayan emitido su voto a distancia serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General.

REGLAS PARA LA ASISTENCIA TELEMÁTICA

La asistencia telemática a la Junta General estará sujeta a las siguientes reglas básicas y, en todo lo no previsto expresamente, se estará a lo previsto en las instrucciones para asistir y votar en la Junta General por medios telemáticos publicadas en el espacio dedicado a la Junta General Extraordinaria de Accionistas 2021 (“Asistencia Telemática”) de la página web corporativa de la Sociedad (www.inmocolonial.com) (“Página Web”), en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de la Sociedad:

- (i) *Identificación y registro previo*: para garantizar la identidad de los asistentes, el correcto ejercicio de sus derechos, la interactividad y el adecuado desarrollo de la reunión, los accionistas y representantes que deseen asistir telemáticamente a la Junta General deberán registrarse previamente en la Página Web, desde las 16:00 horas del día 22 de junio de 2021 hasta las 23:59 horas del día 26 de junio de 2021. Sin perjuicio de lo anterior, el Presidente de la Junta General gozará de las más amplias facultades para, por causas justificadas, admitir registros previos para el ejercicio del derecho de asistencia telemática hasta 1 hora antes del día de celebración de la Junta General, esto es, hasta las 15:00 horas del día 27 de junio de 2021 (si la Junta se celebra en primera convocatoria) o del día 28 de junio de 2021 (si, como es previsible, la Junta se celebra en segunda convocatoria). Con posterioridad a dicha hora, no se admitirá ningún registro previo para el ejercicio del derecho de asistencia telemática.

El indicado registro previo se llevará a cabo mediante alguno de los siguientes medios: (i) Documento Nacional de Identidad electrónico; o (ii) firma electrónica reconocida o avanzada, basada en un certificado electrónico reconocido y vigente, emitido por la Entidad Pública de Certificación Española (CERES), dependiente de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre.

Sin perjuicio de lo anterior, para que el representante pueda asistir telemáticamente a la Junta General se deberá acreditar la delegación y la identidad del representante ante la Sociedad mediante remisión de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia debidamente cumplimentada, y copia del Documento Nacional de Identidad, Número de Identidad de Extranjero o pasaporte del representante, que habrán de enviarse mediante correo electrónico a la dirección accionistas@inmocolonial.com o recibirse por la Sociedad en el domicilio social (Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid) o en las oficinas de la Sociedad en Barcelona (Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelona), a la atención de la Oficina de Atención al Accionista, con al

menos 24 horas de antelación a la fecha prevista para la celebración de la Junta General en primera convocatoria, esto es, antes de las 16:00 horas del 26 de junio de 2021.

La Sociedad podrá habilitar medios adicionales de identificación que garanticen debidamente la identidad del accionista. La Sociedad se reserva el derecho de solicitar a los accionistas medios de identificación adicionales que considere necesarios para comprobar su condición de accionistas y garantizar la autenticidad del voto o la delegación.

Una vez que el accionista o, en su caso, su representante, se haya registrado con arreglo a los medios indicados y en el plazo establecido, podrá asistir y votar en la Junta General a través de medios telemáticos realizando la correspondiente conexión el día de celebración de la Junta General.

Desde el cierre del plazo de registro hasta el momento en el que se abra la conexión para la asistencia telemática a la Junta General, la Sociedad verificará la condición de accionistas y representantes de aquellas personas válidamente registradas. En este sentido, la asistencia telemática estará sujeta a la comprobación de que el accionista registrado tenga inscritas las acciones en el registro de anotaciones en cuenta con 5 días de antelación al día de la celebración de la Junta.

- (ii) *Conexión y asistencia:* con la finalidad de permitir la adecuada gestión de los sistemas de asistencia telemática, el accionista o representante que se haya registrado previamente para asistir telemáticamente a la Junta General conforme al apartado (i) anterior, deberá conectarse en la Página Web entre las 13:45 horas y las 15:45 horas del día 27 de junio de 2021 (si la Junta se celebra en primera convocatoria) o del día 28 de junio de 2021 (si, como es previsible, la Junta se celebra en segunda convocatoria), e identificarse conforme alguno de los medios previstos en el apartado (i) anterior o según se le indique en las instrucciones correspondientes.

En el supuesto de que la Junta General se celebre en segunda convocatoria (como es previsible), los asistentes por medios telemáticos que se hubieran conectado en primera convocatoria deberán conectarse de nuevo para asistir telemáticamente a la Junta General en segunda convocatoria, es decir, entre las 13:45 horas y las 15:45 horas del día 28 de junio de 2021.

- (iii) *Intervención:* las intervenciones y propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta General convocada o solicitudes de información o aclaraciones que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, deberán remitirlas a la Sociedad, por escrito y en todo caso, en la forma, términos y condiciones establecidos en la Página Web, al realizar el registro previo o desde las 13:45 horas del día 27 de junio de 2021 o, en su caso, del día 28 de junio de 2021, según se celebre la Junta General en primera o en segunda convocatoria, respectivamente, y hasta el momento de constitución de la misma. Sin perjuicio de lo anterior, el Presidente de la Junta General gozará de las más amplias facultades para, por causas justificadas, admitir durante la celebración de la Junta General, a través de la Página Web, propuestas de acuerdos sobre aquellos asuntos que, por mandato legal, no sea necesario que figuren en el orden del día.

En el supuesto de que la Junta General se celebre en segunda convocatoria (como es previsible), los asistentes por medios telemáticos que habiéndose conectado a la reunión en primera convocatoria hubieran remitido intervenciones y propuestas de acuerdos o solicitudes de

informaciones o aclaraciones tendrán que remitirlas de nuevo al día siguiente, en los términos indicados en el presente apartado (iii); de lo contrario se tendrán por no formuladas.

El asistente por medios telemáticos que desee que su intervención conste literalmente en el acta de la Junta habrá de indicarlo expresamente en el texto de aquella. Las solicitudes de información o aclaración de los accionistas que asistan telemáticamente serán contestadas verbalmente durante la Junta General o por escrito durante los 7 días siguientes a la Junta, con arreglo a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

- (iv) *Votaciones:* la emisión del voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día podrá realizarse desde el momento de la conexión como asistente del accionista o, en su caso, del representante, el día de celebración de la Junta General y hasta que el Presidente o, en su caso, el Secretario de la Junta, anuncie la conclusión del periodo de votación de las propuestas de acuerdo relativas a los puntos comprendidos en el orden del día. En cuanto a las propuestas de acuerdos sobre aquellos asuntos que, por mandato legal, no sea necesario que figuren en el orden del día, los asistentes por medios telemáticos podrán emitir sus votos a partir del momento en que se dé lectura a dichas propuestas para proceder a su votación y hasta que el Presidente o, en su caso, el Secretario de la Junta, anuncie la conclusión del periodo de votación de dichas propuestas de acuerdo. En relación con la votación de las propuestas de acuerdos, se aplicará el procedimiento y reglas de voto previstas en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General. La votación de las propuestas de acuerdos se realizará a través de la Página Web y conforme al correspondiente formulario de voto.
- (v) *Abandono de la reunión:* el asistente por medios telemáticos que desee manifestar su abandono expreso de la Junta General deberá hacerlo enviando una comunicación electrónica a través de la Página Web. Una vez comunicada su voluntad expresa de abandonar la reunión, se tendrán por no realizadas todas las actuaciones que efectúe con posterioridad.
- (vi) *Otras cuestiones:*

La Sociedad retransmitirá la Junta General en directo para su seguimiento a través de la página web corporativa (www.inmocolonial.com).

La Sociedad podrá adaptar, con las debidas garantías, los medios para permitir la asistencia telemática a la Junta General en los casos de accionistas no residentes en España, inversores cualificados, personas jurídicas, representantes y otros supuestos análogos.

El Presidente de la Junta General gozará de las más amplias facultades para, por causas justificadas, admitir con posterioridad a los plazos recogidos en el presente apartado registros previos, intervenciones y propuestas de acuerdos o solicitudes de información o aclaraciones solicitados por accionistas de la Sociedad.

La asistencia telemática a la Junta General del accionista deja sin efecto la delegación o el voto mediante medios de comunicación a distancia otorgados con anterioridad a la Junta General.

Es responsabilidad exclusiva del accionista o su representante la custodia de los medios de identificación o, en su caso, claves, necesarios para acceder y utilizar el servicio de asistencia telemática.

La Sociedad no será responsable de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse al accionista o representante derivados de averías, sobrecargas, caídas de líneas, fallos en la conexión o

cualquier otra eventualidad de igual o similar índole, ajenas a la voluntad de la Sociedad, que provocasen la falta ocasional de disponibilidad de su página web, sin perjuicio de que se adopten las medidas que cada situación requiera, entre ellas, la eventual suspensión temporal o prórroga de la Junta si ello fuese preciso para garantizar el pleno ejercicio de sus derechos por los accionistas o sus representantes.

FORO ELECTRÓNICO DE ACCIONISTAS

De conformidad con el artículo 11 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad y con el artículo 539.2 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la publicación de la presente convocatoria y hasta la fecha prevista para la celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, se ha habilitado en la página web corporativa (www.inmocolonial.com) un Foro Electrónico de Accionistas al que podrán acceder, con las debidas garantías, tanto los accionistas individuales como las asociaciones específicas y voluntarias debidamente constituidas y que se encuentren inscritas en el Registro especial habilitado al efecto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”), con el fin de facilitar su comunicación con carácter previo a la celebración de la Junta General. En el citado Foro se podrán publicar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día anunciado en la presente convocatoria, solicitudes de adhesión a tales propuestas, iniciativas para alcanzar el porcentaje suficiente para ejercer un derecho de minoría previsto en la Ley, así como ofertas o peticiones de representación voluntaria.

El Foro no constituye un canal de comunicación entre la Sociedad y sus accionistas (y las asociaciones que puedan constituir), de tal manera que se habilita con el fin exclusivo de facilitar la comunicación entre los accionistas de la Sociedad (y las asociaciones voluntarias que puedan constituir) con ocasión de la celebración de la Junta General.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

En virtud de la normativa aplicable en materia de protección de datos de carácter personal (principalmente, el *Reglamento (UE) 2016/679, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos*, y la *Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales*), se informa a los accionistas de que la Sociedad, con número de identificación fiscal (NIF) A-28027399, llevará a cabo el tratamiento automatizado de los datos de carácter personal facilitados por los accionistas o por las entidades bancarias, sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad legalmente habilitada para la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, Iberclear, con ocasión de la Junta General, así como de aquellos otros datos que puedan derivarse como consecuencia de ella. La finalidad de dicho fichero o tratamiento automatizado es únicamente la gestión y administración de las relaciones entre la Sociedad y los accionistas (así como, en su caso, sus representantes), en el ámbito de la Junta General de Accionistas de la Sociedad. La base legal que legitima el tratamiento de dichos datos es la necesidad de cumplir con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad almacenará los datos mientras duren sus obligaciones relativas a la Junta General Extraordinaria, así como durante los 6 años siguientes a su terminación.

Los accionistas o sus representantes tienen derecho a acceder, rectificar, suprimir y oponerse al tratamiento de sus datos, así como a ejercer el resto de los derechos que se reconocen en la normativa vigente en materia de protección de datos, con la extensión y limitaciones previstas en dicha normativa. Para ello deberán enviar una notificación (que deberá incluir la identificación del titular de

los derechos mediante fotocopia del DNI) a la siguiente dirección: Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid. Adicionalmente, los accionistas pueden enviar la referida notificación a la dirección de correo electrónico dpo@inmocolonial.com.

La Sociedad, en su condición de responsable del tratamiento, informa de la adopción de las medidas de seguridad legalmente exigidas en sus instalaciones, sistemas y ficheros, garantizando la confidencialidad de los datos personales correspondientes, salvo en los supuestos en que éstos deban ser facilitados por exigencias de la Ley o por requerimiento judicial y/o administrativo.

Si los interesados consideran que se ha llevado a cabo un tratamiento ilícito de su información, o que sus derechos no han sido debidamente atendidos, pueden presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es).

INTERVENCIÓN DE NOTARIO EN LA JUNTA

El acta de la reunión de la Junta General Extraordinaria será extendida por fedatario público requerido a tales efectos por el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en los artículos 203 de la Ley de Sociedades de Capital y 101 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio.

INFORMACIÓN GENERAL

Para cualquier aclaración o información adicional, los accionistas pueden dirigirse a la Oficina de Atención al Accionista, a través de los siguientes medios:

- Correo postal: al domicilio social (Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid) o a las oficinas de la Sociedad en Barcelona (Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelona).
- Teléfono número (+34) 934 047 910, en días laborables, de 09:00 horas a 14:00 horas.
- Correo electrónico: accionistas@inmocolonial.com.

En Madrid, a 3 de junio de 2021.

D. Juan José Brugera Clavero
Presidente del Consejo de Administración

* * * *

ANEXO II

Textos completos de las propuestas de acuerdo, con sus correspondientes informes de administradores

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) TITULARIDAD DIRECTA DE PREDICA PRÉVOYANCE DIALOGUE DU CRÉDIT AGRICOLE (PREDICA) (PUNTO PRIMERO 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”, conjuntamente con las sociedades de su grupo, el “Grupo Colonial”) en relación con la propuesta de acuerdo de aumento de capital de Colonial con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de Société Foncière Lyonnaise (“SFL”) titularidad directa de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (el “Aportante” o “Predica”), accionista significativo de SFL. La referida propuesta de acuerdo de aumento de capital (el “Aumento de Capital a suscribir por Predica”), que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de Colonial bajo el punto primero del orden del día, se adjunta como anexo al presente informe.

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

2. Propuesta de acuerdo de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

El Aumento de Capital a suscribir por Predica se enmarca dentro de los acuerdos alcanzados entre SFL y Predica (y/o entidades controladas por Predica), así como entre Colonial y Predica, los cuales se describen en el apartado 2.1 siguiente (los “Acuerdos Alcanzados”).

Colonial es titular actualmente de 38.018.307 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 81,7% del capital social de SFL, y ha propuesto el nombramiento de 8 consejeros de SFL (de un total de 14 consejeros). Por su parte, Predica es titular directo actualmente de 5.992.903 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 12,9% del capital social de SFL, y ha propuesto el nombramiento de 2 consejeros de SFL.

2.1 Descripción de las operaciones corporativas en el marco de los Acuerdos Alcanzados

En virtud de los Acuerdos Alcanzados, Predica transmitirá a Colonial y a SFL la totalidad de su participación directa en el capital de SFL mediante:

- (a) La suscripción por Predica de un aumento de capital a realizar por Colonial con cargo a aportaciones no dinerarias, en virtud del cual Predica aportará a Colonial 2.328.644 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 5,0% del capital social de SFL, como contraprestación por la suscripción de 22.494.701 acciones de nueva emisión de la Sociedad, representativas de, aproximadamente, el 4,1% del capital social de Colonial tras el Aumento de Capital a suscribir por Predica y el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL (según se define más adelante) en el supuesto de que este último fuera suscrito íntegramente.

El acuerdo de Aumento de Capital a suscribir por Predica a la que se refiere este informe se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, bajo el punto primero del orden del día.

- (b) La transmisión por parte de Predica a la propia SFL de 3.664.259 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 7,9% del capital social de SFL, en el marco de un programa de recompra de acciones de SFL para su posterior amortización, en el contexto de un intercambio entre SFL y Predica (o cualquier entidad controlada por Predica) de participaciones en *joint ventures* titulares de determinados activos inmobiliarios de SFL en Francia a implementar de manera simultánea (el “**Intercambio de Activos**”).

Como consecuencia del Intercambio de Activos:

- Predica transmitirá a SFL las participaciones que tiene actualmente en SCI Washington⁽¹⁾ (34%) y Parholding S.A.S.⁽²⁾ (50%), sociedades pertenecientes al grupo SFL, adquiriendo SFL como consecuencia de las referidas transmisiones la totalidad de las participaciones de dichas sociedades filiales de SFL.
- Predica (o cualquier entidad controlada) por Predica adquirirá el 49% de las participaciones de determinadas *joint ventures* con SFL sobre determinados activos inmobiliarios de SFL, resultando de titularidad de SFL el 51% del capital de las mismas. Los activos inmobiliarios afectados son: #cloud.paris⁽³⁾, 92 Champs Élysées⁽⁴⁾, Cézanne Saint-Honoré⁽⁵⁾ y 103 Grenelle⁽⁶⁾.

Asimismo, en el marco de los Acuerdos Alcanzados, Colonial tiene previsto formular una oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de Colonial y Predica (la “**Oferta**”, conjuntamente con el Aumento de Capital a suscribir por Predica y el Intercambio de Activos, la “**Operación**”). La contraprestación de la Oferta será mixta compuesta por efectivo y acciones de nueva emisión de Colonial por las acciones de SFL objeto de la Oferta.

En la medida en que la contraprestación de la Oferta consistirá parcialmente en acciones de Colonial, el Consejo de Administración de Colonial somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, bajo el punto segundo del orden del día, un acuerdo de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de SFL titularidad de los accionistas de SFL que aporten a Colonial sus acciones de SFL en el marco de la Oferta (el “**Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL**”).

Atendiendo al número actual de acciones en circulación de SFL (46.528.974 acciones), al número de acciones de SFL actualmente titularidad de Colonial (38.018.307 acciones) y al número de acciones de SFL actualmente titularidad de Predica de forma directa (5.992.903 acciones), el importe efectivo máximo a desembolsar por Colonial como contraprestación de la Oferta será de 117.478.868,24 euros y el número máximo de acciones de Colonial a emitir en virtud del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL será de 12.588.820 acciones, en contraprestación por las 2.517.764 acciones de SFL objeto de la Oferta representativas de, aproximadamente, el 5,4% de su capital social.

De esta forma, los accionistas minoritarios de SFL distintos de Colonial y Predica podrían convertirse en accionistas de Colonial y beneficiarse de, entre otras cuestiones, una liquidez mayor a la que tienen en su condición de accionistas de SFL y una mayor diversificación de su exposición económica.

Está previsto que el Aumento de Capital a suscribir por Predica, el Intercambio de Activos y la Oferta se lleven a cabo de forma simultánea en tanto en cuanto las referidas operaciones corporativas están relacionadas entre sí, si bien cada una de ellas, por su propia configuración, está previsto que finalicen en momentos distintos, excepto el Aumento de Capital a suscribir por Predica y el Intercambio de Activos, que está previsto que finalicen simultáneamente, en tanto en cuanto ambos están sujetos a las siguientes condiciones precedentes:

- Aprobación por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de los acuerdos necesarios para completar la Operación sobre la base los informes de experto correspondientes.

(1): Sociedad titular del edificio de oficinas situado en París, en 42 rue Washington, 75008.

(2): Sociedad titular de los edificios situados en París en Galerie Champs Élysées, 90 Champs-Élysées, 75008 y 106 Hausmann, 75008.

(3): Edificio de oficinas situado en París, en 6 rue Ménars, 75002.

(4): Edificio de oficinas situado en París, en 92 avenue des Champs-Élysées, 75008.

(5): Edificio de oficinas situado en París, en 1-6 rue Paul Cézanne, 75008.

(6): Edificio de oficinas situado en París, en 103 rue de Grenelle, 75007.

- Aprobación por la Autoridad francesa de los mercados financieros (la “AMF”, por sus siglas en francés) de la Oferta y ausencia de recurso dentro del plazo legal aplicable contra la decisión de conformidad de la AMF en relación con la Oferta (o, en caso de que se haya presentado un recurso, éste haya sido retirado o rechazado por el Tribunal de Apelación de París).
- Autorización por parte de la autoridad (*collectivité*) competente titular del derecho de preferencia urbana en el marco del Intercambio de Activos o no ejercicio del mismo por su parte dentro del periodo legal aplicable (2 meses).
- Ausencia de cualquier pérdida significativa (según este concepto se define en el contrato del Intercambio de Activos) que no haya sido subsanada en la fecha de cumplimiento de la última de las condiciones precedentes mencionadas con respecto a cualquier de los inmuebles propiedad de SCI Washington, Parholding, SAS Cloud, 92 Champs-Élysées, SCI Paul Cézanne y SCI 103 Grenelle.

Se hace constar que Colonial y Predica no actúan ni tienen intención de actuar de forma concertada en relación con la Operación.

Para más información en relación con la Operación, véase la presentación al mercado que está previsto que la Sociedad publique a través de la correspondiente comunicación en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) (www.cnmv.es) y en la página web corporativa de Colonial (www.inmocolonial.com), así como los documentos en relación con la Oferta que se publiquen en la página web de la AMF (www.amf-france.org) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

2.2 Justificación de la propuesta de acuerdo de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

El Aumento de Capital a suscribir por Predica objeto de este informe tiene como finalidad la emisión de las acciones de Colonial necesarias para adquirir, mediante aportaciones no dinerarias, las 2.328.644 acciones de SFL titularidad directa de Predica a las que se refiere el punto (a) del apartado 2.1 anterior.

A estos efectos, Predica se ha comprometido a aportar a Colonial, simultáneamente a la ejecución de las operaciones con SFL descritas en el punto (b) del apartado 2.1 anterior, 2.328.644 acciones de SFL de su titularidad, representativas de, aproximadamente, el 5,0% del capital social de SFL, en contraprestación por la suscripción de 22.494.701 acciones de la Sociedad, que serían emitidas por la Sociedad mediante la ejecución del acuerdo del Aumento de Capital a suscribir por Predica. Las 22.494.701 acciones de la Sociedad representarían aproximadamente el 4,1% del capital social de Colonial tras el Aumento de Capital a suscribir por Predica y el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL en el supuesto de que este último fuera suscrito íntegramente.

La propuesta de acuerdo de Aumento de Capital a suscribir por Predica se justifica, desde el punto de vista del interés social de Colonial, en el racional de la Operación en su conjunto en tanto en cuanto las operaciones corporativas que conforman la Operación están relacionadas entre sí. La Operación, dentro de la cual se enmarca el Aumento de Capital a suscribir por Predica, va a permitir a Colonial incrementar su participación en el capital social de SFL hasta alcanzar un mínimo del 94,1%, (actualmente asciende al 81,7%), incluyendo la posibilidad de adquirir la totalidad del capital social de SFL.

Desde un plano estratégico, tanto el Aumento de Capital a suscribir por Predica como la Oferta y el correspondiente Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL (al que se refiere el punto segundo del orden del día), que forman parte de los Acuerdos Alcanzados, son operaciones corporativas relevantes para la consecución del interés social toda vez que buscan incrementar la competitividad del Grupo Colonial en el mercado europeo, consolidar su posicionamiento de liderazgo en el sector de oficinas *prime*, reforzar el capital para mejorar la capacidad de crecimiento, así como incrementar la retribución de sus accionistas. En particular, la Operación permitirá a Colonial ampliar y reforzar su presencia en el mercado francés, primer mercado europeo de oficinas, para contribuir a consolidar a Colonial 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 y los desafíos de mercado que puedan

surgir en el mercado de oficinas *prime* español y francés. La Operación responde a la política activa de desarrollo y crecimiento del Grupo Colonial, así como de consolidación de su posicionamiento.

De esta forma, el incremento de la participación de Colonial en el capital social de SFL permitirá, entre otras cuestiones:

- Reforzar el capital, incrementando el NTA (anteriormente denominado NAV). En este sentido, se estima que el NTA del grupo Colonial podría incrementarse en hasta aproximadamente 400 millones de euros.
- Incrementar el dividendo distribuido por SFL.
- Incrementar el beneficio por acción y el valor liquidativo por acción de Colonial.
- Simplificar la estructura accionarial del Grupo Colonial.
- Acrecer la liquidez de la acción de la Sociedad en el mercado, así como ampliar el *free float* de Colonial. En este sentido, se estima que el *free float* de Colonial podría incrementarse en hasta aproximadamente 400 millones de euros (en términos de NTA).

Asimismo, se hace constar que tanto el Aumento de Capital a suscribir por Predica como el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL son operaciones corporativas que responden a la estrategia que ha venido desarrollando Colonial en relación con su participación en SFL. Así, en noviembre de 2018, tras la correspondiente aprobación de la operación por la Junta General de Accionistas de Colonial, se ejecutó el aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias por importe nominal de 133.809.507,50 euros, cuya contraprestación consistió en acciones de SFL titularidad de Qatar Holding LLC y de DIC Holding LLC permitiendo a Colonial alcanzar una participación del 80,74% en el capital social de SFL.

En virtud de todo lo anterior, el Consejo de Administración de Colonial considera que el Aumento de Capital a suscribir por Predica que se propone a la Junta General de Accionistas de Colonial es necesario para completar la Operación y resulta conforme para la consecución del interés social.

3. Descripción de la aportación no dineraria proyectada

La aportación no dineraria proyectada consiste en 2.328.644 acciones de SFL representativas de, aproximadamente, el 5,0% del capital social de SFL, libres de cargas y gravámenes, de la misma clase y serie, íntegramente desembolsadas.

Société Foncière Lyonnaise (SFL) es una sociedad anónima (*société anonyme*) francesa inscrita en el Registre du Commerce et des Sociétés de París con el número 552 040 982 (code NAF 6820B), con domicilio en París (Francia), 42, rue Washington (75008) y cuyas acciones están admitidas a negociación en Euronext Paris (mercado regulado francés). SFL está acogida al régimen jurídico de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*société d'investissement immobilier cotée* o SIIC). A 31 de diciembre de 2020, SFL era titular de 20 edificios en París, con una superficie total conjunta aproximada de 393.000 m², valorados en 7.458 millones de euros.

4. Valoración de la aportación no dineraria proyectada y criterios utilizados

En la determinación de la valoración de las aportaciones no dinerarias proyectadas en el Aumento de Capital a suscribir por Predica se han utilizado los mismos criterios y valoraciones que para la determinación de las aportaciones no dinerarias proyectadas en el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL (al que se refiere el punto segundo del orden del día).

En este sentido, a los efectos de determinar el valor de las acciones de SFL titularidad de Predica a aportar a Colonial en el marco del Aumento de Capital a suscribir por Predica, 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 el basado en el indicador EPRA NTA que consiste básicamente en la suma del valor contable de la empresa (valor del patrimonio neto –NTA–) y las plusvalías latentes de los inmuebles de inversión, medidos a valor razonable, ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la *European Public Real Estate Association* (EPRA). 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. En particular, el EPRA NDV —*net disposal value*— (anteriormente denominado EPRA NNAV) consiste en el EPRA NTA ajustado para incluir el valor razonable de (i) instrumentos financieros; (ii) deuda; y (iii) impuestos diferidos.
- **Múltiplos comparables:** este método, utilizado comúnmente 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.

De entre los métodos de valoración analizados, se ha considerado que el método consistente en la valoración de los activos es el más relevante, tomándose a estos efectos el EPRA NDV de Colonial y SFL calculado a 31 de diciembre de 2020 (ambos ajustados por dividendo a cargo del ejercicio 2020).

En relación con SFL, se han tenido en cuenta las valoraciones publicadas por la compañía y 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 SFL y emitido los correspondientes informes de valoración de acuerdo con los estándares de valoración y tasación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). De esta forma, en aplicación de lo referido anteriormente, las 2.328.644 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 5,0% del capital social de SFL, que son objeto de aportación a Colonial por Predica, tienen un valor total conjunto de 225.133.301,92 euros, lo que equivale a valorar en 96,68 euros cada acción de SFL a aportar.

El Consejo de Administración considera que el método consistente en la valoración de los activos, tomando a estos efectos el EPRA NDV (ajustado por dividendo a cargo del ejercicio 2020), es adecuado y, en consecuencia, la valoración dada a las referidas acciones de SFL es razonable en el marco del Aumento de Capital a suscribir por Predica objeto del presente informe. En consecuencia, ésta será la valoración de las acciones de SFL a los efectos de fijar la ecuación de canje, una vez fijada la valoración de las acciones de Colonial a entregar a Predica como contraprestación, según se describe en el apartado 6 siguiente.

5. Identificación del aportante

El aportante de las acciones de SFL en el marco del Aumento de Capital a suscribir por Predica es Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole sociedad anónima (*société anonyme*) francesa inscrita en el *Registre du Commerce et des Sociétés* de París con el número 334 028 123 (NAF code 6511Z) y con domicilio en París (Francia), 16-18 boulevard de Vaugirard (75015).

6. Número y valor nominal de las acciones de Colonial a emitir en contraprestación a las aportaciones no dinerarias proyectadas. Ecuación de canje.

En la determinación del número de acciones de Colonial a emitir en el Aumento de Capital a suscribir por Predica se han utilizado los mismos criterios y valoraciones que para la determinación del número de acciones de Colonial a emitir en el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL (al que se refiere el punto segundo del orden del día).

En este sentido, a los efectos de determinar el número de acciones de Colonial a emitir como contraprestación por las acciones de SFL titularidad de Predica a aportar en el marco del Aumento de Capital a suscribir por Predica al que se refiere este informe, se han considerado igualmente los diferentes métodos de valoración señalados en el apartado 4.

Tras el análisis de los diferentes métodos descritos en el apartado 4, se ha considerado que el método consistente en la valoración de los activos es el más relevante. En este sentido, se ha tomado en consideración el EPRA NDV de Colonial calculado a 31 de diciembre de 2020 (ajustado por dividendo a cargo del ejercicio 2020), lo que supone una valoración de 10,00 euros por acción. A dichos efectos, se han tenido en cuenta las valoraciones publicadas por la Sociedad y 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 atención a la valoración efectuada de las acciones de Colonial, así como de las acciones de SFL según los criterios descritos anteriormente, la ecuación de canje resultante es de 9,66 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 22.494.701 nuevas acciones de Colonial de 2,50 euros de valor nominal unitario, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción.

Las nuevas acciones de Colonial atribuirán a Predica 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.

En relación con las valoraciones realizadas, Morgan Stanley & Co. International plc ha emitido un informe (*fairness opinion*) dirigido al Consejo de Administración de la Sociedad en el que confirma que, en su opinión a fecha de dicho informe, la contraprestación a pagar por la Sociedad en relación con (i) la aportación no dineraria de Predica; y (ii) la Oferta, es razonable (*fair*) desde un punto de vista financiero para Colonial.

7. Importe del Aumento de Capital a suscribir por Predica

En contraprestación por la aportación no dineraria proyectada de Predica, se propone aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 56.236.752,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.494.701 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción, con previsión de suscripción incompleta. Por tanto, el tipo de emisión de cada acción será de 10,00 euros y el importe efectivo del Aumento de Capital a suscribir por Predica será de 224.947.010 euros.

8. Garantías adoptadas para la efectividad del Aumento de Capital a suscribir por Predica

Dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación, no se han adoptado garantías especiales. No obstante, existe un compromiso por parte de Predica de aportar las 2.328.644 acciones de SFL a Colonial en el Aumento de Capital a suscribir por Predica (véase el apartado 2 del presente informe).

9. Derecho de suscripción preferente

Al consistir el contravalor del Aumento de Capital a suscribir por Predica en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente sobre las acciones de Colonial a emitir en virtud del Aumento de Capital a suscribir por Predica objeto del presente informe.

10. Plazo máximo de ejecución del Aumento de Capital a suscribir por Predica

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración de Colonial la facultad de ejecutar el Aumento de Capital a suscribir por Predica en cualquier momento dentro del plazo de un año a contar desde la fecha de adopción del acuerdo al que se refiere este informe.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este informe, está previsto que el Aumento de Capital a suscribir por Predica, el Intercambio de Activos y la Oferta se lleven a cabo de forma simultánea en tanto en cuanto las referidas operaciones corporativas están relacionadas entre sí, si bien cada una de ellas, por su propia configuración, está previsto que finalice en momentos distintos (excepto el Aumento de Capital a suscribir por Predica y el Intercambio de Activos, que está previsto que finalicen simultáneamente). En este sentido, se propone delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de acordar la no ejecución del acuerdo al que se refiere el presente informe en el caso de que no concurrieran las circunstancias establecidas para ello en virtud de los Acuerdos Alcanzados.

11. Suscripción incompleta

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

12. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

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

13. Experto independiente

Sin perjuicio de que la aportación consiste en valores mobiliarios admitidos a negociación en un mercado regulado, 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 de Colonial ha optado por la alternativa más prudente y ha solicitado al Registro Mercantil la designación de un experto independiente para que emita un informe relativo a la aportación no dineraria, todo ello a los efectos de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, el Registro Mercantil ha designado como experto independiente a estos efectos a Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal, cuyo informe será puesto a disposición de los accionistas de Colonial mediante su publicación, al tiempo de la convocatoria de la Junta General de Accionistas y hasta la celebración de la misma, de manera ininterrumpida en la página web corporativa de la Sociedad (www.inmocolonial.com).

* * * *

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración de Colonial, en su reunión de 3 de junio de 2021.

ANEXO
PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS CONSISTENTES EN ACCIONES DE SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SFL) TITULARIDAD DE PREDICA PRÉVOYANCE DIALOGUE DU CRÉDIT AGRICOLE (PREDICA).

Aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 56.236.752,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.494.701 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuya contraprestación consiste en acciones de Société Foncière Lyonnaise (SFL) titularidad directa de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (Predica). Delegación de facultades.

La Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“Colonial” o la “Sociedad”) acuerda aumentar el capital social con cargo a aportaciones no dinerarias conforme a los términos que se establecen a continuación, todo ello con el objeto de adquirir 2.328.644 acciones de Société Foncière Lyonnaise (“SFL”) representativas de, aproximadamente, el 5,0% de su capital social, titularidad directa de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (el “Aportante” o “Predica”).

A efectos de lo establecido en el presente acuerdo, todos los términos con su inicial en mayúscula que no estén expresamente definidos tendrán el significado que se les atribuye en el informe del Consejo de Administración de Colonial relativo al presente acuerdo.

1. Aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

Se acuerda aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 56.236.752,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.494.701 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (el “Aumento de Capital”). La contraprestación por las nuevas acciones de Colonial a emitir en el Aumento de Capital consistirá en aportaciones no dinerarias, en particular, en acciones de SFL que se describen en el apartado 2 del presente acuerdo.

2. Descripción de la aportación no dineraria proyectada

La aportación no dineraria proyectada consiste en 2.328.644 acciones de SFL representativas de, aproximadamente, el 5,0% de su capital social, libres de cargas y gravámenes, de la misma clase y serie, íntegramente desembolsadas, que actualmente están admitidas a negociación en Euronext Paris.

Société Foncière Lyonnaise (SFL) es una sociedad anónima (*société anonyme*) francesa inscrita en el Registre du Commerce et des Sociétés de París con el número 552 040 982 (code NAF 6820B), con domicilio en París (Francia), 42, rue Washington (75008) y cuyas acciones están admitidas a negociación en Euronext Paris (mercado regulado francés). SFL está acogida al régimen jurídico de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*société d’investissement immobilier cotée* o SIIC).

3. Identificación del Aportante

El Aportante de las 2.328.644 acciones de SFL es Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (Predica), sociedad anónima (*société anonyme*) francesa inscrita en el *Registre du Commerce et des Sociétés* de París con el número 334 028 123 (NAF code 6511Z) y con domicilio en París (Francia), 16-18 boulevard de Vaugirard (75015).

4. Número y valor nominal de las acciones a emitir

En contraprestación a la aportación no dineraria proyectada, se acuerda emitir 22.494.701 nuevas acciones ordinarias de Colonial de 2,50 euros de valor nominal unitario. Por tanto, el importe nominal del Aumento de Capital será de 56.236.752,50 euros.

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

Las nuevas acciones de Colonial se emitirán por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción. Por tanto, el tipo de emisión de cada acción será de 10,00 euros y el importe efectivo total del Aumento de Capital al que se refiere el presente acuerdo será de 224.947.010 euros.

6. Garantías adoptadas para la efectividad del Aumento de Capital

Dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación, no se han adoptado garantías especiales. No obstante, existe un compromiso por parte de Predica de aportar las 2.328.644 acciones de SFL.

7. Suscripción y desembolso de las nuevas acciones

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

8. Derecho de suscripción preferente

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

9. Suscripción incompleta

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

10. Derechos de las nuevas acciones

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

11. Representación de las nuevas acciones

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

12. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

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

13. Admisión a negociación de las nuevas acciones

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

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

14. Delegación de facultades

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (las cuales se deben entender concedidas con expresas facultades de sustitución en las personas aquí indicadas), se acuerda facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho y con expresas facultades de sustitución en el Presidente, el Consejero Delegado, la Directora General Corporativa, así como en el Secretario y la Vicesecretaria del Consejo de Administración, para que cualquier de ellos, en el plazo de un año, 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 de Capital.
- Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”), la Autoridad francesa de los mercados financieros (la “AMF”, por sus siglas en francés) y/o cualquier otra autoridad supervisora que fuera procedente, en relación con la emisión y admisión a negociación de las nuevas acciones de Colonial 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 el *Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE*, en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y en sus correspondientes normas de desarrollo.
- Declarar suscrito y desembolsado el capital social de la Sociedad como consecuencia del Aumento de Capital, incluso en el supuesto de que no se suscribiera la totalidad de las acciones, y tuviera lugar una suscripción incompleta, pudiendo declarar cerrado el Aumento de Capital en la cuantía de las suscripciones efectuadas, delegándose expresamente la facultad de modificar el número de acciones de SFL que el Aportante vaya a aportar y, consecuentemente, el número de acciones nuevas de Colonial a entregar en contraprestación al mismo, todo ello dentro del importe nominal del Aumento de Capital acordado por la Junta General de Accionistas en el presente acuerdo.
- Acordar la no ejecución del presente acuerdo en el caso de que no concurrieran las circunstancias establecidas para ello en virtud de los Acuerdos Alcanzados.
- Adoptar todos los acuerdos legalmente necesarios, así como realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para la formalización del presente acuerdo, incluyendo la facultad de llevar a cabo la correspondiente modificación del artículo 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, la AMF, Iberclear, Euroclear, 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 negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y en cualquier otro mercado, nacional o internacional, en el que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).
- Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios o convenientes para la ejecución del Aumento de Capital objeto del presente acuerdo.

- Solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y/o en cualquier otro mercado en el que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).
- Optar o renunciar a la aplicación, en su caso, de aquellos regímenes fiscales especiales que establezca la normativa para este tipo de operaciones.
- Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las nuevas acciones objeto del presente acuerdo y su admisión a negociación y, en general, realizar 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.

* * * *

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) TITULARIDAD DE LOS ACCIONISTAS DE SFL QUE APORTEN SUS ACCIONES EN EL MARCO DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN QUE TIENE PREVISTO FORMULAR LA SOCIEDAD SOBRE 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”, conjuntamente con las sociedades de su grupo, el “Grupo Colonial”) en relación con la propuesta de acuerdo de aumento de capital de Colonial con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de Société Foncière Lyonnaise (“SFL”) titularidad de los accionistas distintos de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (“Predica”) y Colonial (los “Accionistas Minoritarios de SFL”) que aporten sus acciones de SFL a Colonial en el marco de la oferta pública de adquisición que tiene previsto formular la Sociedad sobre SFL (la “Oferta”). La referida propuesta de acuerdo de aumento de capital (el “Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL”), que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de Colonial bajo el punto segundo del orden del día, se adjunta como anexo al presente informe.

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

2. Propuesta de acuerdo de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

El Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL se enmarca dentro de los acuerdos alcanzados entre SFL y Predica (y/o entidades controladas por Predica), así como entre Colonial y Predica, los cuales se describen en el apartado 2.1 siguiente (los “Acuerdos Alcanzados”)

Colonial es titular actualmente de 38.018.307 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 81,7% del capital social de SFL, y ha propuesto el nombramiento de 8 consejeros de SFL (de un total de 14 consejeros). Por su parte, Predica es titular directo actualmente de 5.992.903 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 12,9% del capital social de SFL, y ha propuesto el nombramiento de 2 consejeros de SFL.

2.1 Descripción de las operaciones corporativas en el marco de los Acuerdos Alcanzados

En virtud de los Acuerdos Alcanzados, Predica transmitirá a Colonial y a SFL la totalidad de su participación directa en el capital de SFL mediante:

- (a) La suscripción por Predica de un aumento de capital a realizar por Colonial con cargo a aportaciones no dinerarias, en virtud del cual Predica aportará a Colonial 2.328.644 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 5,0% del capital social de SFL, como contraprestación por la suscripción de 22.494.701 acciones de nueva emisión de la Sociedad, representativas de, aproximadamente, el 4,1% del capital social de Colonial tras el referido aumento de capital (el “Aumento de Capital a suscribir por Predica”) y el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios en el supuesto de que este último fuera suscrito íntegramente.

El acuerdo de Aumento de Capital a suscribir por Predica se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, bajo el punto primero del orden del día.

- (b) La transmisión por parte de Predica a la propia SFL de 3.664.259 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 7,9% del capital social de SFL, en el marco de un programa de recompra de acciones de SFL para su posterior amortización, en el contexto de un intercambio entre SFL y Predica (o cualquier

entidad controlada por Predica) de participaciones en *joint ventures* titulares de determinados activos inmobiliarios de SFL en Francia a implementar de manera simultánea (el “**Intercambio de Activos**”, conjuntamente con el Aumento de Capital a suscribir por Predica y con la Oferta, la “**Operación**”).

Como consecuencia del Intercambio de Activos:

- Predica transmitirá a SFL las participaciones que tiene actualmente en SCI Washington⁽¹⁾ (34%) y Parholding S.A.S.⁽²⁾ (50%), sociedades pertenecientes al grupo SFL, adquiriendo SFL como consecuencia de las referidas transmisiones la totalidad de las participaciones de dichas sociedades filiales de SFL.
- Predica (o cualquier entidad controlada por Predica) adquirirá el 49% de las participaciones de determinadas *joint ventures* con SFL sobre determinados activos inmobiliarios de SFL, resultando de titularidad de SFL el 51% del capital de las mismas. Los activos inmobiliarios afectados son: #cloud.paris⁽³⁾, 92 Champs Élysées⁽⁴⁾, Cézanne Saint-Honoré⁽⁵⁾ y 103 Grenelle⁽⁶⁾.

Asimismo, en el marco de los Acuerdos Alcanzados, Colonial tiene previsto formular la Oferta por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de Colonial y Predica. La contraprestación de la Oferta será mixta compuesta por efectivo y acciones de nueva emisión de Colonial por las acciones de SFL objeto de la Oferta.

En la medida en que la contraprestación de la Oferta consistirá parcialmente en acciones de Colonial, el Consejo de Administración de Colonial somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, bajo el punto segundo del orden del día, el acuerdo de Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL a la que se refiere este informe.

Atendiendo al número actual de acciones en circulación de SFL (46.528.974 acciones), al número de acciones de SFL actualmente titularidad de Colonial (38.018.307 acciones) y al número de acciones de SFL actualmente titularidad de Predica de forma directa (5.992.903 acciones), el importe efectivo máximo a desembolsar por Colonial como contraprestación de la Oferta será de 117.478.868,24 euros y el número máximo de acciones de Colonial a emitir en virtud del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL será de 12.588.820 acciones, en contraprestación por las 2.517.764 acciones de SFL objeto de la Oferta representativas de, aproximadamente, el 5,4% de su capital social.

De esta forma, los Accionistas Minoritarios de SFL podrían convertirse en accionistas de Colonial y beneficiarse de, entre otras cuestiones, una liquidez mayor a la que tienen en su condición de accionistas de SFL y una mayor diversificación de su exposición económica.

Está previsto que el Aumento de Capital a suscribir por Predica al que se refiere el punto primero del orden del día, el Intercambio de Activos y la Oferta se lleven a cabo de forma simultánea en tanto en cuanto las referidas operaciones corporativas están relacionadas entre sí, si bien cada una de ellas, por su propia configuración, está previsto que finalice en momentos distintos, excepto el Aumento de Capital a suscribir por Predica y el Intercambio de Activos, que está previsto que finalicen simultáneamente en tanto en cuanto ambos están sujetos a las siguientes condiciones precedentes:

- Aprobación por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de los acuerdos necesarios para completar la Operación sobre la base los informes de experto correspondientes.
- Aprobación por la Autoridad francesa de los mercados financieros (la “**AMF**”, por sus siglas en francés) de la Oferta y ausencia de recurso dentro del plazo legal aplicable contra la decisión de conformidad de la

(1): Sociedad titular del edificio de oficinas situado en París, en 42 rue Washington, 75008.

(2): Sociedad titular de los edificios situados en París en Galerie Champs Élysées, 90 Champs-Élysées, 75008 y 106 Hausmann, 75008.

(3): Edificio de oficinas situado en París, en 6 rue Ménars, 75002.

(4): Edificio de oficinas situado en París, en 92 avenue des Champs-Élysées, 75008.

(5): Edificio de oficinas situado en París, en 1-6 rue Paul Cézanne, 75008.

(6): Edificio de oficinas situado en París, en 103 rue de Grenelle, 75007.

AMF en relación con la Oferta (o, en caso de que se haya presentado un recurso, éste haya sido retirado o rechazado por el Tribunal de Apelación de París).

- Autorización por parte de la autoridad (*collectivité*) competente titular del derecho de preferencia urbana en el marco del Intercambio de Activos o no ejercicio del mismo por su parte dentro del periodo legal aplicable (2 meses).
- Ausencia de cualquier pérdida significativa (según este concepto se define en el contrato del Intercambio de Activos) que no haya sido subsanada en la fecha de cumplimiento de la última de las condiciones precedentes mencionadas con respecto a cualquier de los inmuebles propiedad de SCI Washington, Parholding, SAS Cloud, 92 Champs-Elysées, SCI Paul Cézanne y SCI 103 Grenelle.

Se hace constar que Colonial y Predica no actúan ni tienen intención de actuar de forma concertada en relación con la Operación.

Para más información en relación con la Operación, véase la presentación al mercado que está previsto que la Sociedad publique a través de la correspondiente comunicación en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) (www.cnmv.es) y en la página web corporativa de Colonial (www.inmocolonial.com), así como los documentos en relación con la Oferta que se publiquen en la página web de la AMF (www.amf-france.org) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

2.2 *Justificación de la propuesta de acuerdo de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias*

El Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL objeto de este informe tiene como finalidad la emisión de las acciones de Colonial necesarias para adquirir, mediante aportaciones no dinerarias, la totalidad de las acciones de SFL a las que se dirija la Oferta.

La propuesta de acuerdo de Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL se justifica, desde el punto de vista del interés social de Colonial, en el racional de la Operación en su conjunto en tanto en cuanto las operaciones corporativas que conforman la Operación están relacionadas entre sí. La Operación, dentro de la cual se enmarca el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL, va a permitir a Colonial incrementar su participación en el capital social de SFL hasta alcanzar un mínimo del 94,1%, (actualmente asciende al 81,7%), incluyendo la posibilidad de adquirir la totalidad del capital social de SFL.

Desde un plano estratégico, tanto el Aumento de Capital a suscribir por Predica (al que se refiere el punto primero del orden del día), como la Oferta y el correspondiente Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL, que forman parte de los Acuerdos Alcanzados, son operaciones corporativas relevantes para la consecución del interés social toda vez que buscan incrementar la competitividad del Grupo Colonial en el mercado europeo, consolidar su posicionamiento de liderazgo en el sector de oficinas *prime*, reforzar el capital para mejorar la capacidad de crecimiento, así como incrementar la retribución de sus accionistas. En particular, la Operación permitirá a Colonial ampliar y reforzar su presencia en el mercado francés, primer mercado europeo de oficinas, para contribuir a consolidar a Colonial 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 y los desafíos de mercado que puedan surgir en el mercado de oficinas *prime* español y francés. La Operación responde a la política activa de desarrollo y crecimiento del Grupo Colonial, así como de consolidación de su posicionamiento.

De esta forma, el incremento de la participación de Colonial en el capital social de SFL permitirá, entre otras cuestiones:

- Reforzar el capital, incrementando el NTA (anteriormente denominado NAV). En este sentido, se estima que el NTA del grupo Colonial podría incrementarse en hasta aproximadamente 400 millones de euros.
- Incrementar el dividendo distribuido por SFL.
- Incrementar el beneficio por acción y el valor liquidativo por acción de Colonial.

- Simplificar la estructura accionarial del Grupo Colonial.
- Ampliar el *free float* de Colonial. En este sentido, se estima que el *free float* de Colonial podría incrementarse en hasta aproximadamente 400 millones de euros (en términos de NTA).

Asimismo, se hace constar que tanto el Aumento de Capital a suscribir por Predica como el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL son operaciones corporativas que responden a la estrategia que ha venido desarrollando Colonial en relación con su participación en SFL. Así, en noviembre de 2018, tras la correspondiente aprobación de la operación por la Junta General de Accionistas de Colonial, se ejecutó el aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias por importe nominal de 133.809.507,50 euros, cuya contraprestación consistió en acciones de SFL titularidad de Qatar Holding LLC y de DIC Holding LLC permitiendo a Colonial alcanzar una participación de 80,74% en el capital social de SFL.

En virtud de todo lo anterior, el Consejo de Administración de Colonial considera que el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL que se propone a la Junta General de Accionistas de Colonial es necesario para completar la Operación y resulta conforme para la consecución del interés social.

3. Descripción de las aportaciones no dinerarias proyectadas

Las aportaciones no dinerarias proyectadas consisten en 2.517.764 acciones de SFL representativas de, aproximadamente, el 5,4% del capital social de SFL, libres de cargas y gravámenes, de la misma clase y serie, íntegramente desembolsadas. Dicho número de acciones de SFL se ha determinado asumiendo que, en el marco de la Oferta, se aportan a Colonial la totalidad de las acciones de SFL a las que se dirija la misma, es decir, 2.517.764 acciones de SFL.

Société Foncière Lyonnaise (SFL) es una sociedad anónima (*société anonyme*) francesa inscrita en el Registre du Commerce et des Sociétés de París con el número 552 040 982 (code NAF 6820B), con domicilio en París (Francia), 42, rue Washington (75008) y cuyas acciones están admitidas a negociación en Euronext Paris (mercado regulado francés). SFL está acogida al régimen jurídico de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*société d'investissement immobilier cotée* o SIIC). A 31 de diciembre de 2020, SFL era titular de 20 edificios en París, con una superficie total conjunta aproximada de 393.000 m², valorados en 7.458 millones de euros.

4. Valoración de las aportaciones no dinerarias proyectadas y criterios utilizados

En la determinación de la valoración de las aportaciones no dinerarias proyectadas en el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL se han utilizado los mismos criterios y valoraciones que para la determinación de las aportaciones no dinerarias proyectadas en el Aumento de Capital a suscribir por Predica (al que se refiere el punto primero del orden del día).

En este sentido, a los efectos de determinar el valor de las acciones de SFL titularidad de los Accionistas Minoritarios de SFL a aportar a Colonial en el marco del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL, 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 el basado en el indicador EPRA NTA que consiste básicamente en la suma del valor contable de la empresa (valor del patrimonio neto –NTA–) y las plusvalías latentes de los inmuebles de inversión, medidos a valor razonable, ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la European Public Real Estate Association (EPRA). 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. En particular, el EPRA NDV —*net disposal value*— (anteriormente denominado EPRA NNAV)

consiste en el EPRA NTA ajustado para incluir el valor razonable de (i) instrumentos financieros; (ii) deuda; y (iii) impuestos diferidos.

- **Múltiplos comparables:** este método, utilizado comúnmente 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.

De entre los métodos de valoración analizados, se ha considerado que el método consistente en la valoración de los activos es el más relevante, tomándose a estos efectos el EPRA NDV de Colonial y SFL calculado a 31 de diciembre de 2020 (ambos ajustados por dividendo a cargo del ejercicio 2020).

En relación con SFL, se han tenido en cuenta las valoraciones publicadas por la compañía y 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 SFL y emitido los correspondientes informes de valoración de acuerdo con los estándares de valoración y tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS). De esta forma, en aplicación de lo referido anteriormente, las 2.517.764 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 5,4% del capital social de SFL, a las que se dirija la Oferta y que podrían ser objeto de aportación a Colonial por los Accionistas Minoritarios de SFL, tienen un valor total conjunto de 243.417.423,52 euros, lo que equivale a valorar en 96,68 euros cada acción de SFL a aportar.

El Consejo de Administración considera que el método consistente en la valoración de los activos tomando a estos efectos el EPRA NDV (ajustado por dividendo a cargo del ejercicio 2020) es adecuado y, en consecuencia, la valoración dada a las referidas acciones de SFL es razonable en el marco del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL objeto del presente informe. En consecuencia, ésta será la valoración de las acciones de SFL a los efectos de fijar la ecuación de canje, una vez fijada la valoración de las acciones de Colonial a entregar a los Accionistas Minoritarios de SFL como contraprestación, según se describe en el apartado 6 siguiente.

5. Identificación de los aportantes

El Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL está destinado exclusivamente a los Accionistas Minoritarios de SFL que aporten sus acciones de SFL a Colonial en el marco de la Oferta.

6. Número y valor nominal de las acciones de Colonial a emitir en contraprestación a las aportaciones no dinerarias proyectadas. Ecuación de canje.

En la determinación del número de acciones de Colonial a emitir en el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL se han utilizado los mismos criterios y valoraciones que para la determinación del número de acciones de Colonial a emitir en el Aumento de Capital a suscribir por Predica (al que se refiere el punto primero del orden del día), teniendo asimismo en cuenta el hecho de que la contraprestación de la Oferta será mixta, estando compuesta por efectivo y acciones de nueva emisión de Colonial.

En este sentido, a los efectos de determinar el número de acciones de Colonial a emitir como contraprestación por las acciones de SFL titularidad de los Accionistas Minoritarios de SFL a aportar en el marco del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL al que se refiere este informe, se han considerado igualmente los diferentes métodos de valoración señalados en el apartado 4.

Tras el análisis de los diferentes métodos descritos en el apartado 4, se ha considerado que el método consistente en la valoración de los activos es el más relevante. En este sentido, se ha tomado en consideración el EPRA NDV de Colonial calculado a 31 de diciembre de 2020 (ajustado por dividendo a cargo del ejercicio 2020), lo que supone una valoración de 10,00 euros por acción. A dichos efectos, se han tenido en cuenta las valoraciones publicadas por la Sociedad y 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 atención a la valoración efectuada de las acciones de Colonial, así como de las acciones de SFL según los criterios descritos anteriormente, teniendo asimismo en cuenta el hecho de que la contraprestación de la Oferta será mixta, estando compuesta por efectivo y acciones de nueva emisión de Colonial, la ecuación de canje resultante es de 46,66 euros y 5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL. Por tanto, dado que la Oferta se dirige a la totalidad de las acciones de SFL titularidad de los Accionistas Minoritarios de SFL (2.517.764 acciones de SFL) las cuales se aportarían a Colonial como contraprestación de las nuevas acciones a emitir por Colonial, se propone emitir, como parte de la contraprestación establecida, un total de 12.588.820 nuevas acciones de Colonial de 2,50 euros de valor nominal unitario, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción.

Las nuevas acciones de Colonial 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.

En relación con las valoraciones realizadas, Morgan Stanley & Co. International plc ha emitido un informe (*fairness opinion*) dirigido al Consejo de Administración de la Sociedad en el que confirma que, en su opinión a fecha de dicho informe, la contraprestación a pagar por la Sociedad en relación con (i) la aportación no dineraria de Predica; y (ii) la Oferta, es razonable (*fair*) desde un punto de vista financiero para Colonial.

7. Importe del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL

Como parte de la contraprestación establecida por las aportaciones no dinerarias proyectadas de los Accionistas Minoritarios de SFL y dado que la Oferta se dirige a la totalidad de las acciones de SFL titularidad de los Accionistas Minoritarios de SFL (2.517.764 acciones de SFL), se propone aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 31.472.050 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 12.588.820 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción, con previsión de suscripción incompleta. Por tanto, el tipo de emisión de cada acción será de 10,00 euros y el importe efectivo del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL será de 125.888.200 euros.

8. Garantías adoptadas para la efectividad del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL

Dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación, no se han adoptado garantías especiales.

9. Derecho de suscripción preferente

Al consistir el contravalor del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente sobre las acciones de Colonial a emitir en virtud del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL objeto del presente informe.

10. Plazo máximo de ejecución del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración de Colonial la facultad de ejecutar el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL en cualquier momento dentro del plazo de un año a contar desde la fecha de adopción del acuerdo al que se refiere este informe.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este informe, está previsto que el Aumento de Capital a suscribir por Predica, el Intercambio de Activos y la Oferta se lleven a cabo de forma simultánea en tanto en cuanto las

referidas operaciones corporativas están relacionadas entre sí, si bien cada una de ellas, por su propia configuración, está previsto que finalice en momentos distintos (excepto el Aumento de Capital a suscribir por Predica y el Intercambio de Activos, que está previsto que finalicen simultáneamente). En este sentido, se propone delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de acordar la no ejecución del acuerdo al que se refiere el presente informe en el caso de que no concurrieran las circunstancias establecidas para ello en virtud de los Acuerdos Alcanzados.

11. Suscripción incompleta

Como consecuencia de que la Oferta podría no ser aceptada por la totalidad de los accionistas a los que se dirige, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL. En consecuencia, en caso de que se produzca una suscripción incompleta, el Aumento de Capital a suscribir por los Accionistas Minoritarios de SFL se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las nuevas acciones de Colonial efectivamente suscritas y desembolsadas en contraprestación por las acciones de SFL efectivamente aportadas.

12. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

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

13. Experto independiente

Sin perjuicio de que las aportaciones consisten en valores mobiliarios admitidos a negociación en un mercado regulado, 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 de Colonial ha optado por la alternativa más prudente y ha solicitado al Registro Mercantil la designación de un experto independiente para que emita un informe relativo a la aportación no dineraria, todo ello a los efectos de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, el Registro Mercantil ha designado como experto independiente a estos efectos a Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal, cuyo informe será puesto a disposición de los accionistas de Colonial mediante su publicación, al tiempo de la convocatoria de la Junta General de Accionistas y hasta la celebración de la misma, de manera ininterrumpida en la página web corporativa de la Sociedad (www.inmocolonial.com).

* * * *

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración de Colonial, en su reunión de 3 de junio de 2021.

ANEXO

PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS CONSISTENTES EN ACCIONES DE SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SFL) TITULARIDAD DE LOS ACCIONISTAS DE SFL QUE APORTEN SUS ACCIONES A LA SOCIEDAD EN EL MARCO DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN QUE TIENE PREVISTO FORMULAR LA SOCIEDAD SOBRE SFL.

Aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 31.472.050 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 12.588.820 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuya contraprestación consiste en acciones de Société Foncière Lyonnaise (SFL) titularidad de los accionistas de SFL que aporten sus acciones a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. en el marco de la oferta pública de adquisición que tiene previsto formular la sociedad sobre SFL. Delegación de facultades.

La Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“Colonial” o la “Sociedad”) acuerda aumentar el capital social con cargo a aportaciones no dinerarias, conforme a los términos que se establecen a continuación, todo ello con el objeto de adquirir 2.517.764 acciones de Société Foncière Lyonnaise (“SFL”) representativas de, aproximadamente, el 5,4% de su capital social, titularidad de los accionistas de SFL (los “Accionistas Minoritarios de SFL”) que aporten sus acciones a Colonial en el marco de la oferta pública de adquisición que tiene previsto formular la Sociedad sobre SFL (la “Oferta”) y cuya contraprestación consistirá parcialmente en acciones de Colonial. En este sentido, la contraprestación de la Oferta consistirá en una contraprestación mixta, estando compuesta por efectivo y acciones de nueva emisión de Colonial, resultando una ecuación de canje de 46,66 euros y 5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL objeto de la Oferta.

A efectos de lo establecido en el presente acuerdo, todos los términos con su inicial en mayúscula que no estén expresamente definidos tendrán el significado que se les atribuye en el informe del Consejo de Administración de Colonial relativo al presente acuerdo.

1. Aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

Se acuerda aumentar el capital social de Colonial en un importe nominal de 31.472.050 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 12.588.820 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (el “Aumento de Capital”). La contraprestación por las nuevas acciones de Colonial a emitir en el Aumento de Capital consistirá en aportaciones no dinerarias, en particular, en acciones de SFL que se describen en el apartado 2 del presente acuerdo.

2. Descripción de las aportaciones no dinerarias proyectadas

Las aportaciones no dinerarias proyectadas consisten en 2.517.764 acciones de SFL representativas de, aproximadamente, el 5,4% de su capital social, libres de cargas y gravámenes, de la misma clase y serie, íntegramente desembolsadas, que actualmente están admitidas a negociación en Euronext Paris. Dicho número de acciones se ha determinado asumiendo que, en el marco de la Oferta, se aportan a Colonial la totalidad de las acciones de SFL a las que se dirige la misma, es decir, 2.517.764 acciones de SFL.

Société Foncière Lyonnaise (SFL) es una sociedad anónima (*société anonyme*) francesa inscrita en el Registre du Commerce et des Sociétés de París con el número 552 040 982 (code NAF 6820B), con domicilio en París (Francia), 42, rue Washington (75008) y cuyas acciones están admitidas a negociación en Euronext Paris (mercado regulado francés). SFL está acogida al régimen jurídico de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*société d’investissement immobilier cotée* o SIIC).

3. Identificación de los aportantes

El Aumento de Capital objeto del presente acuerdo está destinado exclusivamente a los Accionistas Minoritarios de SFL que aporten sus acciones de SFL a Colonial en el marco de la Oferta.

4. Número y valor nominal de las acciones a emitir

En contraprestación a las aportaciones no dinerarias proyectadas, se acuerda emitir 12.588.820 nuevas acciones ordinarias de Colonial de 2,50 euros de valor nominal unitario. Por tanto, el importe nominal del Aumento de Capital será de 31.472.050 euros.

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

Las nuevas acciones de Colonial se emitirán por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción. Por tanto, el tipo de emisión de cada acción será de 10,00 euros y el importe efectivo total del Aumento de Capital será de 125.888.200 euros.

6. Garantías adoptadas para la efectividad del Aumento de Capital

Dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación, no se han adoptado garantías especiales.

7. Suscripción y desembolso de las nuevas acciones

Las nuevas acciones de Colonial quedarán suscritas por los Accionistas Minoritarios de SFL y el valor nominal y la prima de emisión de las acciones quedarán íntegramente desembolsados en el momento del otorgamiento de la escritura del Aumento de Capital.

8. Derecho de suscripción preferente

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

9. Suscripción incompleta

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

10. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones de Colonial 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.

11. Representación de las nuevas acciones

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

12. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

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

13. Admisión a negociación de las nuevas acciones

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

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

14. Delegación de facultades

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (las cuales se deben entender concedidas con expresas facultades de sustitución en las personas aquí indicadas), se acuerda facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho y con expresas facultades de sustitución en el Presidente, el Consejero Delegado, la Directora General Corporativa, así como en el Secretario y la Vicesecretaria del Consejo de Administración, para que cualquier de ellos, en el plazo de un año, 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 de Capital.
- Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”), la Autoridad francesa de los mercados financieros (la “AMF”, por sus siglas en francés) y/o cualquier otra autoridad supervisora que fuera procedente, en relación con la emisión y admisión a negociación de las nuevas acciones de Colonial 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 el *Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE*, en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y en sus correspondientes normas de desarrollo. En particular, en la medida en que el Aumento de Capital tiene como objeto la adquisición de acciones de SFL en el marco de la Oferta, la presente delegación incluye las facultades necesarias o convenientes para llevar a cabo en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión relacionada con la Oferta que se requiera ante la CNMV, la AMF, Iberclear, Euroclear, las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, tanto nacionales como internacionales.
- Declarar suscrito y desembolsado el capital social de la Sociedad como consecuencia del Aumento de Capital, incluso en el supuesto de que no se suscribiera la totalidad de las acciones, y tuviera lugar una suscripción incompleta, pudiendo declarar cerrado el Aumento de Capital en la cuantía de las suscripciones efectuadas, delegándose expresamente la facultad de modificar el número de acciones de SFL que los Accionistas Minoritarios de SFL vayan a aportar y, consecuentemente, el número de acciones nuevas de Colonial a entregar en contraprestación al mismo, todo ello dentro del importe nominal del aumento de capital acordado por la Junta General de Accionistas en el presente acuerdo.
- Adoptar todos los acuerdos legalmente necesarios, así como realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para la formalización del presente acuerdo, incluyendo la facultad de llevar a cabo la correspondiente modificación del artículo 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, la AMF, Iberclear, Euroclear, 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 negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y en cualquier otro mercado, nacional o internacional, en el que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

- Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios o convenientes para la ejecución del Aumento de Capital objeto del presente acuerdo.
- Solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y/o en cualquier otro mercado en el que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).
- Optar o renunciar a la aplicación, en su caso, de aquellos regímenes fiscales especiales que establezca la normativa para este tipo de operaciones.
- Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las nuevas acciones objeto del presente acuerdo y su admisión a negociación y, en general, realizar 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.

* * * *