

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA, AL AMPARO DE LA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 28 DE JUNIO DE 2016.**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. (“Colonial” o la “Sociedad”) en relación con el aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente que el Consejo de Administración tiene previsto realizar al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 28 de junio de 2016, bajo el punto noveno del orden del día.

En este sentido, los principales términos del aumento de capital son los siguientes:

- *Importe nominal máximo:* 89.116.642,50 euros.
- *Número máximo de acciones nuevas:* el número máximo de acciones que podrán emitirse al amparo del aumento de capital será de 35.646.657 (representativas del 9,99% del capital social actual).
- *Precio de emisión:* las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 2,50 euros más una prima de emisión que será determinada en función de la prospección de la demanda realizada en el marco de una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*). No obstante, el Consejo de Administración ha optado por establecer un tipo mínimo de emisión, tal y como se detalla en el apartado b. del epígrafe 5 del presente informe.
- *Modalidad de colocación:* las nuevas acciones serán objeto de una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*).
- *Derecho de suscripción preferente:* se prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, todo ello en la medida en que esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el aumento de capital a través de una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*).
- *Suscripción incompleta:* se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento del capital objeto del presente informe.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296, 297.1.b), 308, 504 y 506 del *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, se requiere la formulación por el Consejo de Administración del presente informe a los efectos de realizar el aumento de capital objeto del presente informe.

El presente Informe, junto con el informe que elabore KPMG Auditores, S.L. (“**KPMG**”), auditor de cuentas distinto del de la Sociedad, nombrado a estos efectos por el Registro Mercantil, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de aumento de capital a que se refiere este informe.

El presente informe se emite sobre la base del asesoramiento e información recibida de J.P. Morgan Securities plc y Merrill Lynch International como entidades coordinadoras del aumento de capital objeto del presente informe (los “**Bancos Asesores**”).

## **2. AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL.**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión de 28 de junio de 2016, acordó, bajo el punto noveno del orden del día, autorizar al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de 5 años, pudiera aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. El citado acuerdo de autorización atribuyó al Consejo de Administración la facultad adicional de excluir el derecho de suscripción preferente, quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social. De conformidad con la citada autorización, el aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, con el máximo indicado, tendrá carácter excepcional y deberá responder a razones de urgencia, con base en la situación y circunstancias del mercado y justificarse en razones concretas y determinadas que resulten convenientes para el mejor interés de la Sociedad y de sus accionistas. La concurrencia de estas circunstancias y la conveniencia para el interés social y de sus accionistas deberá acreditarse mediante el preceptivo informe del Consejo de Administración. Dicho aumento de capital deberá ser acordado por el Consejo de Administración con el voto favorable de los dos tercios de sus miembros. En este sentido, el presente informe viene a dar cumplimiento a dichos requerimientos.

Al amparo de la autorización de la Junta General, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene previsto realizar un aumento de capital equivalente al 9,99% del capital social actual de la Sociedad, con exclusión del derecho de suscripción preferente, cuyos principales términos y condiciones se han indicado anteriormente. A estos efectos, el Consejo de Administración de la Sociedad hace constar que (i) no se ha hecho uso de la autorización antes referida hasta la fecha; (ii) el importe nominal máximo del aumento de capital no supera el 20% de la cifra de capital en el momento de la autorización; y (iii) el acuerdo ha sido aprobado por unanimidad de todos los Consejeros de la Sociedad.

El acuerdo de la Junta General, junto con el preceptivo informe del Consejo de Administración, se encuentra a disposición de los accionistas de la Sociedad en la página web corporativa de Colonial ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)).

## **3. JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO**

En los últimos ejercicios, Colonial ha obtenido avances relevantes en el nivel de su fortaleza financiera. Inicialmente, en el primer semestre del 2014, Colonial suscribió un préstamo sindicado sin calificación crediticia (*rating*) y con recurso a los activos de la Sociedad. En el primer semestre del 2015, Colonial puso en marcha un proceso que le permitió acceder por primera vez a una calificación crediticia (*rating*) “*investment grade*” emitida por Standard & Poor’s Credit Market Services Europe Limited (“**Standard & Poor’s**”), con el nivel “BBB-“ a largo plazo. En base a la misma, la Sociedad procedió a abrir su presencia en los mercados de bonos, con una emisión sin garantía de los activos, a un plazo mayor y un coste mucho menor en comparación con la financiación anterior existente.

Durante el año 2016, los mercados de capitales se vieron muy afectados por el marco político general, y por los efectos del “Brexit” y las elecciones presidenciales en Estados Unidos en particular. Las consecuencias en los mercados fueron (i) una reducción adicional de los tipos de interés, que en el caso de los bonos de Colonial alcanzó cotas cercanas al 50% en los mercados secundarios; y (ii) una percepción generalizada de probables subidas de interés en el medio plazo, lo que motivó una subida en los tramos largos de la curva de tipos de interés, todo ello en medio de una incertidumbre que ha repercutido en un comportamiento errático de los mercados de acciones en general.

La consecuencia de estos acontecimientos en la estrategia financiera de Colonial ha sido, y es, la reestructuración de su deuda en los mercados de bonos mediante nuevas emisiones y las oportunas recompras de las emisiones vivas existentes, tanto en la propia Colonial, como en su filial *Société Foncière Lyonnaise* (“SFL”). El resultado de esta política ha sido (i) una reducción muy significativa del coste financiero de la deuda, cercano al 50%; y (ii) una extensión del vencimiento medio de la deuda.

Fruto de esta acción activa de la deuda, así como de la fortaleza del negocio ordinario, Standard & Poor’s ha revisado durante el mes de abril del 2017 la calificación crediticia (*rating*) de Colonial al alza, con el nivel de BBB con perspectiva estable. Dentro de los elementos de mejora crediticia indicados en el informe de Standard & Poor’s, se incluye la calidad del portfolio del Grupo Colonial, el liderazgo en las zonas CBD (*Central Business District*) de los mercados donde opera, con una presencia de más del 75%, una adecuada diversificación geográfica, la evolución favorable de las condiciones de mercado, la demanda creciente de espacios de oficinas que lleva aparejado un incremento de rentas así como el compromiso de mantener una estructura financiera en niveles de apalancamiento conservadores.

Durante el ejercicio 2017, la dirección de Colonial considera adecuado mantener esta estrategia financiera de acudir al mercado con sucesivas refinanciaciones de los bonos emitidos que permitan la reducción de costes financieros y una extensión de la vida media de la deuda de la Sociedad.

En ese contexto, la Sociedad estima que el progreso paulatino de mejora en los indicadores fundamentales de la Sociedad, así como un aumento moderado de los recursos propios de la misma permitiría mantener una estructura financiera sólida, con el objetivo de continuar aprovechando las oportunidades de inversión, reafirmar la calificación crediticia (*rating*) de la Sociedad y dotarla de capacidad para una eventual mejora de dicha calificación.

Adicionalmente, la cotización de Colonial, y también la de sus comparables, se ha caracterizado en los últimos años por las siguientes características: en una primera fase, en los ejercicios 2014 y 2015, las acciones cotizaban con una prima sobre su *Net Asset Value* (“NAV”), atendiendo a las expectativas de revalorización de los mismos; en una segunda fase, en el ejercicio 2016, las acciones cotizaron a descuento sobre su NAV, atendiendo a las incertidumbres macroeconómicas, políticas y relacionadas con la evolución previsible de los tipos de interés. La tercera fase, que es en la que actualmente se encuentra la Sociedad, las cotizaciones convergen a un descuento moderado o casi inexistente en algunos casos en relación al NAV. En este sentido, la naturaleza de esta situación tiene carácter excepcional ya que configura una ventana de mercado que permite operaciones como la que es objeto del presente informe.

Asimismo, según la información facilitada por los Bancos Asesores, desde el punto de vista del mercado y basándose en la evolución de los principales índices desde el inicio de 2017, nos encontramos ante una ventana potencialmente idónea para considerar una transacción de este tipo por múltiples razones:

- Durante los últimos meses se ha mantenido una tendencia alcista con una subida del IBEX del 15.1%, mejorando la evolución general del mercado europeo en ese mismo periodo (Eurostoxx 50 +8.7% en el mismo periodo).
- La actividad en el mercado primario también ha experimentado una evolución muy positiva en el primer trimestre del año 2017, habiéndose completado transacciones en el mercado por importe de 42.000 millones de euros, lo que supone una subida del 198% frente al mismo periodo en 2016.
- Especialmente relevante ha sido el incremento de actividad en la región de Iberia, que ha sido uno de los mercados más activos dentro de toda Europa.

Adicionalmente a la evolución positiva del mercado en general, según la información facilitada por los Bancos Asesores, estamos en una coyuntura muy positiva para la Sociedad ya que la consecución de los objetivos estratégicos anunciados y la reciente mejora en la calificación crediticia (*rating*) de la Sociedad por parte de Standard & Poor's a BBB hacen que la cotización esté reflejando esa positiva evolución y posibilite ejecutar una transacción con términos atractivos para los accionistas.

Por otro lado, ha de tenerse en cuenta que el sector inmobiliario es actualmente muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada. Recientemente, la recuperación de la confianza de los fondos de inversión internacionales en el sector inmobiliario como inversión a largo plazo, en especial por los fondos soberanos, así como la reactivación del mercado de capitales, ha propiciado la creación de nuevas sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs) y el incremento de las inversiones realizadas en activos inmobiliarios, lo que ha incrementado el nivel de competencia en el sector inmobiliario patrimonialista. Por tanto, en el entorno competitivo actual, resulta imprescindible la disponibilidad de fondos para formalizar inversiones de manera inmediata una vez alcanzado el acuerdo, todo ello con el objeto de no perder oportunidades de inversión frente a otras entidades que pudieran tener mayor disponibilidad de fondos.

Por tanto, el actual entorno de competitividad y las oportunidades de inversión que están siendo analizadas requieren que la Sociedad mantenga una sólida posición de recursos propios para poder acometer inversiones y aprovechar la actual coyuntura del mercado inmobiliario así como para favorecer las oportunidades de crecimiento orgánico en los principales mercados en los que está presente.

El aumento de capital objeto del presente análisis situaría a la Sociedad en una posición propicia para la adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad, y dotaría a la Sociedad de una mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurando en el corto y medio plazo la disponibilidad de financiación para atender oportunidades de inversión.

Por último, hay que tener en cuenta que en los últimos ejercicios el Grupo Colonial ha estado invirtiendo desde mayo del 2014 hasta la actualidad a un ritmo sostenido y relevante hasta alcanzar un total de, aproximadamente, 1.467 millones de euros de inversión comprometida.

En particular, en el último año Colonial ha invertido en los denominados Proyecto Alfa-I y Proyecto Alfa-II. A modo de ejemplo, el Proyecto Alfa-I, que se desarrolló en la primera mitad del ejercicio 2016, conllevó una inversión total comprometida de, aproximadamente, 579 millones de euros y, en contrapartida a dicha inversión, la Sociedad amplió sus recursos propios en, aproximadamente, 266 millones de euros. Con medidas de este tipo la Sociedad ha ido preservando las magnitudes fundamentales de la Sociedad en relación a su endeudamiento.

En el caso del Proyecto Alfa-II, que se ha ejecutado a principios del 2017, ha conllevado una inversión total comprometida de, aproximadamente, 389 millones de euros. En este sentido, la evolución de los mercados de capitales recomienda que también este proyecto tenga asociado un componente de recursos propios en su financiación.

La Sociedad considera que este tipo inversiones, atendiendo a sus fundamentales, permiten continuar con su estrategia de inversión mediante la adquisición de activos con elevado potencial de creación de valor y que, por tanto, resultan convenientes para el mejor interés de la Sociedad.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración considera que el aumento de capital objeto de presente informe, que tiene carácter excepcional atendiendo a las circunstancias en las que actualmente se encuentra el sector inmobiliario así como a la volatilidad de los mercados, resulta conveniente para el interés social en la medida en que permitiría reafirmar la calificación crediticia (*rating*) de la Sociedad y dotarla de capacidad para una eventual mejora, aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles para la Sociedad, así como realizar inversiones de reposicionamiento y mejora que permitan maximizar la calidad, ocupación y valor de los activos que ya forman parte de su cartera.

Por último, la Sociedad considera, sobre la base del asesoramiento y la información facilitada por los Bancos Asesores, que en la actualidad se dan las condiciones para poder contar con un apoyo firme a un aumento de capital de Colonial como el que se propone, tanto en relación al mercado en general como a la existencia de inversores individuales con un marcado interés para participar en el mismo.

#### **4. MODALIDAD DE LA COLOCACIÓN**

El Consejo de Administración de la Sociedad, a la vista de la información facilitada por los Bancos Asesores, considera que el modo más eficaz de alcanzar el objetivo buscado y aprovechar, a su vez, la actual coyuntura de los mercados y el interés de la comunidad inversora internacional en la acción de la Sociedad es instrumentar la emisión de las nuevas acciones a través de una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*), modalidad que ya ha sido puesta en práctica en el mercado español por diversas sociedades cotizadas.

A estos efectos, se suscribirá un acuerdo con los Bancos Asesores, en virtud del cual, en su condición de entidades colocadoras, realizarán una colocación privada de las nuevas acciones exclusivamente entre aquellas personas que tengan la condición de inversores cualificados.

Esta colocación tendrá carácter de acelerada ya que, previsiblemente, la suscripción y el desembolso del aumento de capital, así como la admisión a negociación de las acciones, se llevará a cabo en cuestión de pocos días, todo ello con sujeción a las prácticas y usos habituales de este tipo de procedimientos.

De conformidad con la práctica consolidada en el mercado, el aumento de capital acelerado exige la exclusión del derecho de suscripción preferente, por ser incompatible en sus plazos y trámites con una colocación rápida y dirigida a un colectivo específico de inversores como la prevista. A los efectos de la exclusión del derecho de suscripción preferente y conforme a la legislación aplicable, se incluye en el epígrafe 5 de este informe una justificación detallada de la propuesta, se especifica el valor de las acciones y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones (precio de emisión), con indicación de las personas a las que hayan de atribuirse.

Durante este periodo de colocación privada, los Bancos Asesores llevarán a cabo un proceso de prospección de la demanda existente de acciones de la Sociedad que permitirá conocer el precio que el mercado está dispuesto a pagar por ellas. El Consejo de Administración, de conformidad con la práctica financiera internacional y nacional, entiende que el precio resultante de dicho procedimiento (que se llevará a cabo de forma transparente y entre partes igualmente independientes entre sí y bien informadas) reflejará el valor razonable de la acción de la Sociedad, como es exigible de conformidad con lo previsto en el artículo 506 Ley de Sociedades de Capital al excluirse el derecho de suscripción preferente. No obstante lo anterior, el Consejo de Administración ha establecido un tipo mínimo de emisión como cautela del precio que pueda resultar de dicho proceso (véase el apartado b. del epígrafe 5 siguiente).

Una vez cumplido dicho trámite, el Consejo de Administración procederá a ejecutar el aumento de capital, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los Estatutos Sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital como consecuencia de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*).

Para mayor agilidad, se prevé delegar en el Presidente y en el Consejero Delegado todas las facultades necesarias para determinar las condiciones del aumento de capital tras la prospección de la demanda, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el precio final de emisión de las acciones. Asimismo, se prevé delegar al Presidente y Consejero Delegado para que puedan fijar los términos y condiciones del procedimiento de colocación de las acciones, acordando la fecha de inicio del mismo, su duración y cualesquiera otras circunstancias necesarias para su completa ejecución.

Finalmente, resulta relevante destacar que, por la experiencia de las operaciones de este tipo llevadas a cabo por otras sociedades cotizadas, la intervención de los Bancos Asesores en la realización de la colocación privada de las acciones que anteriormente se ha descrito permiten confiar razonablemente en el éxito de la operación.

## **5. EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

El aumento de capital objeto del presente informe prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, todo ello en la medida en que esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el aumento de capital por el procedimiento anteriormente descrito.

De conformidad con el régimen aplicable, para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones se requiere que los administradores elaboren un informe en el que especifiquen el valor de las acciones de la sociedad y justifiquen detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, con la indicación de las personas a las que hayan de atribuirse. A estos efectos, se detalla a continuación (a) la justificación del interés social; (b) el precio de emisión; y (c) los destinatarios de la emisión.

## a) **Justificación del interés social**

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de la Sociedad. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la Ley y, especialmente, con el relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social. En particular, porque (i) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (ii) el procedimiento resulta idóneo para alcanzar el fin buscado con el aumento de capital; y (iii) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado.

### *(i) Conveniencia del aumento de capital desde la perspectiva del interés social de la Sociedad*

La Sociedad considera que un aumento moderado de los recursos propios de la Sociedad reafirma el compromiso de mantener una estructura financiera sólida, confirmado el actual rating de BBB con visión estable, y dotando de capacidad para una eventual mejora en el futuro.

Adicionalmente, la Sociedad considera que estamos en un entorno en el que se presentan nuevas oportunidades de inversión para la Sociedad que aconseja, junto a la elevada competitividad del sector, que la Sociedad mantenga una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, todo ello para poder acometer nuevas inversiones y aprovechar la actual coyuntura del mercado inmobiliario así como para favorecer las oportunidades de crecimiento orgánico en los principales mercados en los que está presente.

La buena situación actual del mercado inmobiliario, unido a un aumento de capital como el que es objeto del presente informe, permitiría a la Sociedad, entre otros, continuar la ejecución de su estrategia de inversión mediante la adquisición de activos con elevado potencial de creación de valor, así como realizar inversiones de reposicionamiento y mejora a fin de maximizar la calidad, ocupación y valor de los activos que ya forman parte de su cartera, todo ello con el objeto de dar continuidad a la estrategia de la Sociedad de realizar una gestión activa de sus activos inmobiliarios.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que conviene al interés social proceder de forma excepcional y con urgencia, a un aumento de capital en los términos descritos en el presente informe. Los motivos que argumentan la excepcionalidad y urgencia de esta alternativa, que se exponen en este informe, se resumen a continuación:

- Mantener una estructura financiera sólida, con el objetivo de continuar aprovechando las oportunidades de inversión, reafirmando la calificación crediticia (*rating*) de la Sociedad, así como dotarla de capacidad para una eventual mejora en dicha calificación.
- La existencia de un uso de fondos ya acreditado, el Proyecto Alfa-II, y la eventualidad de nuevas inversiones adicionales.
- La coyuntura de los mercados, con una confluencia de valores en relación a la cotización de Colonial, el NAV por acción y el potencial precio de emisión, que abren una ventana de mercado para un aumento de capital.
- El marco político y económico actual, por un lado, y el proceso de subida de tipos a largo plazo, por otro.

Véase el epígrafe 3 anterior para una justificación detallada de la propuesta.

(ii) *Idoneidad de la realización de un aumento de capital mediante una colocación privada acelerada de las acciones.*

El Consejo de Administración de la Sociedad, sobre la base del asesoramiento y la información facilitada por los Bancos Asesores, considera que el modo más eficaz de alcanzar el objetivo buscado y aprovechar, a su vez, la actual coyuntura de los mercados y el interés de la comunidad inversora internacional en la acción de la Sociedad es instrumentar la emisión de las nuevas acciones a través de una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) (véase epígrafe 4 anterior).

En este sentido, esta técnica es la más adecuada en términos de precio de emisión de las nueva acciones, de coste de captación de los recursos y de riesgo de ejecución para aumentos de capital dinerarios de un volumen absoluto como el que ahora se plantea. A estos efectos, resulta relevante poner de manifiesto que este tipo de operaciones son utilizadas de forma habitual por los grandes emisores en los mercados internacionales de capitales y ha sido empleada en muchas ocasiones por diversas sociedades cotizadas españolas debido, principalmente, a su flexibilidad, eficiencia y rapidez.

De conformidad con la práctica consolidada en el mercado y con la práctica habitual en la mayoría de las sociedades del sector inmobiliario, el aumento de capital acelerado exige la exclusión del derecho de suscripción preferente por ser incompatible en sus plazos y trámites con una colocación rápida y dirigida a un colectivo específico de inversores como la prevista.

El Consejo de Administración ha analizado otros métodos alternativos de captación de nuevo capital disponibles para la Sociedad como son (i) un aumento de capital dinerario con derecho de suscripción preferente; y (ii) un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente para realizar una oferta pública de suscripción de acciones.

En este sentido, las principales ventajas de la estructura propuesta son las siguientes:

- *Rapidez de ejecución:* Cualquier estrategia de captación de recursos de capital alternativa a la que aquí se propone demoraría notablemente el proceso, lo que conllevaría un importante retraso en la captación de los fondos necesarios.

En el caso de un aumento de capital dinerario con derecho de suscripción preferente, éste debe poder ser ejercitado durante un plazo que legalmente no puede ser inferior a 15 días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Asimismo, en el caso de un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente para realizar una oferta pública de suscripción de acciones, se requiere un plazo cercano a dos semanas desde el anuncio hasta la fijación del precio de emisión, en ambos casos previa elaboración y registro del correspondiente folleto informativo de la operación.

Estos plazos contrastan con los requeridos para completar la suscripción y el desembolso de acciones en una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) y que se limitan a un periodo de pocos días, lo que permite que se pueda llevar a efecto con rapidez y flexibilidad en cuanto a su lanzamiento, ampliando así notablemente el margen de maniobra y la capacidad de reacción de la Sociedad a fin de poder aprovechar el momento de mercado y realizar la operación en las mejores condiciones disponibles para la Sociedad.

Asimismo, en la medida en que el número máximo de acciones a emitir al amparo del aumento de capital objeto del presente informe representan menos del 10% del número de acciones de la Sociedad admitidas a negociación, no sería necesaria la elaboración y registro de un folleto informativo.

Por tanto, ninguna de las estrategias de captación de recursos de capital alternativas a la que aquí se propone sería adecuada para llevar a cabo el aumento de capital en un periodo tan reducido de tiempo.

- *Menor exposición a la volatilidad del mercado:* Cualquier estrategia de captación de recursos de capital alternativa a la que aquí se propone demoraría notablemente el proceso, lo que expondría la operación durante un periodo extenso de tiempo a la volatilidad del mercado.

En el caso de un aumento de capital dinerario con derecho de suscripción preferente, el valor de las acciones se debería fijar al comienzo del proceso, quedando de tal manera la Sociedad expuesta a la evolución de los mercados durante el periodo de negociación de los derechos.

Asimismo, en el caso de un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente para realizar una oferta pública de suscripción de acciones, nuevamente la duración del proceso podría entrañar un considerable riesgo de mercado que, en función de la evolución, podría impedir la obtención de los recursos necesarios.

En este sentido, en los últimos meses los mercados de renta variable han experimentado cierta volatilidad, lo que unido al marco político y económico actual configura un escenario que aconseja recurrir a mecanismos que reduzcan la incertidumbre y la volatilidad asociada a los mercados. En la actualidad, se mantiene un razonable grado de estabilidad, a pesar de acontecimientos recientes, si bien un comportamiento diligente aconseja maximizar las operaciones que puedan ejecutarse en este momento.

Esta volatilidad desaconseja, por regla general, según el asesoramiento recibido de los Bancos Asesores, realizar una captación de fondos propios que deje expuesto a la Sociedad durante un periodo extenso de tiempo a una evolución negativa del valor de cotización de la acción.

Por tanto, ninguna de las estrategias de captación de recursos de capital alternativas a la que aquí se propone permitiría alcanzar los objetivos de la Sociedad de manera eficiente considerando la volatilidad inherente a los mercados financieros y el tiempo de ejecución requerido para llevar a cabo cualquiera de estas alternativas.

- *Posible menor descuento sobre el precio de cotización:* El precio de emisión de las nuevas acciones bajo un procedimiento de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) suele representar un menor descuento respecto de la cotización de la acción en ese momento ya que se evita el riesgo de mercado al que está sujeto un aumento de capital con derechos de suscripción preferente o un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente para realizar una oferta pública de suscripción de acciones, que requieren de un periodo de varias semanas desde su anuncio a su cierre, mientras que el aumento de capital acelerado se realiza en cuestión de pocos días.

En el sector cotizado inmobiliario de naturaleza patrimonialista se utiliza el indicador de valor actual neto por acción (*Net Asset Value*) como el referente adecuado del valor de las acciones, incluso en un entorno en que las cotizaciones puedan situarse a un nivel distinto del mismo. En este sentido, la práctica de los mercados ha valorado de forma negativa, con carácter general, las emisiones de nuevas acciones cuando el precio de emisión se ha situado significativamente por debajo del *Net Asset Value* por acción de la sociedad, lo que aconseja el empleo de colocaciones aceleradas que impliquen un menor descuento en la emisión.

Por tanto, las estrategias de captación de recursos de capital alternativas a la que aquí se propone conllevarían, en principio, tener que realizar la operación a un precio de emisión con un mayor descuento respecto al precio de cotización de la acción de la Sociedad.

- *Ahorro de costes:* Los costes de una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) son generalmente inferiores a los de un aumento de capital dinerario con derecho de suscripción preferente y a los de un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente para realizar una oferta pública de suscripción de acciones, ya que se eliminan la mayor parte de los costes de publicidad y comercialización (por no exigirse la realización de giras para presentar la operación entre inversores –los llamados “roadshows”–) y, con carácter general, se reducen las comisiones de las entidades colocadoras.

Por tanto, las estrategias de captación de recursos de capital alternativas a la que aquí se propone conllevarían, en principio, un mayor coste para la Sociedad.

Adicionalmente, el aumento de capital propuesto supone una oportunidad para incrementar la base accionarial de la Sociedad, añadiendo a la misma nuevos inversores cualificados de prestigio, mejorando con ello la liquidez del valor y ampliando el interés y el seguimiento de la Sociedad por parte de analistas, todo ello sin perjuicio de que los accionistas cualificados de la Sociedad, en su condición de tales, puedan presentar propuestas de suscripción.

Asimismo, mediante el proceso de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) la Sociedad podrá participar en el proceso de asignación de acciones con el objeto de consolidar una base accionarial alineada con los intereses de la Sociedad, no especulativa y con vocación de permanencia en el medio y largo plazo.

Por todo ello, el Consejo de Administración considera que la estructura de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) constituye la alternativa más idónea para garantizar el éxito de la operación de manera eficiente.

### *(iii) Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente*

A juicio del Consejo de Administración, la exclusión cumple con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los inconvenientes que eventualmente podrían ocasionarse a aquellos accionistas que viesan mermadas sus expectativas a causa de la dilución política que necesariamente entraña toda emisión de acciones sin derecho de suscripción preferente. Esta afirmación se justifica en (i) las ventajas que la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) tiene frente a otras alternativas de captación de capital, tal y como se ha expuesto en el apartado anterior; y (ii) el hecho de que al emitirse las acciones a su valor razonable (tal y como se expone más adelante) no implica, *a priori*, una dilución económica o perjuicio económico para el accionista.

En vista de todo lo que antecede, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente en el aumento de capital a que se refiere este informe está justificado por razones de interés social, todo ello en la medida en que las ventajas que la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) tiene para la Sociedad en términos de precio, estructuración y resultado para la operación, compensan y justifican, en beneficio del interés social, la supresión del derecho de suscripción preferente.

## b) Precio de emisión

La Ley de Sociedades de Capital supedita el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración a que el valor nominal de las acciones a emitir más, en su caso, el importe de la prima de emisión, se corresponda con el valor razonable que resulte del informe del auditor de cuentas, distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, designado a estos efectos por el Registro Mercantil. En este sentido, la Ley de Sociedades de Capital establece que en las sociedades cotizadas el valor razonable se entenderá como valor de mercado que, salvo que se justifique lo contrario, será el que se establezca por referencia a la cotización bursátil.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se propone que el precio de la emisión de las nuevas acciones (nominal más prima) sea el que resulte de la prospección de la demanda (*bookbuilding*) que se lleve a cabo en el marco de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) que los Bancos Asesores realicen de las nuevas acciones que se emitan en virtud del aumento de capital objeto del presente informe (véase epígrafe 4 “*Modalidad de la colocación*”). El Consejo de Administración considera que el valor razonable se corresponde con el que resulte del proceso descrito pues, a través de este proceso, se mide la intensidad de la demanda en el segmento más cualificado de los inversores (capaces de evaluar muy rápidamente la oferta y determinar el importe y el precio al que están dispuestos a adquirir las acciones) y, por tanto, expresa adecuada y fielmente lo que está dispuesto a pagar el mercado por las nuevas acciones de la Sociedad (véase epígrafe 4 anterior).

Por tanto, la forma de fijación del tipo de emisión (valor nominal más prima de emisión) que se propone para el aumento de capital permite que éste responda al valor razonable de las acciones de la Sociedad, tal y como preceptúa el apartado 4 del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, *in fine*.

No obstante, como cautela adicional, el Consejo de Administración ha optado por establecer un tipo mínimo de emisión equivalente al que resulte de aplicar un descuento del 5% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores españolas de la última sesión bursátil cerrada previa al inicio de la prospección de la demanda que se realice en el marco de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*), redondeado al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro, sin que en ningún caso dicho tipo mínimo de emisión (nominal más prima) pueda ser inferior a 6,80 euros por acción (el “**Tipo Mínimo de Emisión**”). Por tanto, el tipo mínimo al que podrían emitirse las nuevas acciones es de 6,80 euros, correspondiendo 2,50 euros al nominal y 4,30 euros a la prima de emisión.

Dicho Tipo Mínimo de Emisión que se propone por el Consejo de Administración se corresponde con el resultado de la negociación llevada a cabo por la Sociedad con los Bancos Asesores, actuando todos ellos libremente como partes bien informadas e independientes entre sí, sobre el precio por acción al que los Bancos Asesores, con anterioridad a la realización de la prospección de la demanda entre inversores institucionales y cualificados y atendiendo a las condiciones de mercado existentes en el momento de emitir este informe, consideran que podrá existir interés entre inversores para cubrir la ampliación de capital. Dicho tipo mínimo está en línea con los descuentos que son habituales en la experiencia reciente en aumentos de capital de características similares al previsto en términos de valor absoluto y el volumen diario histórico de negociación del valor.

En este sentido, según la información suministrada por los Bancos Asesores, el descuento previsto para el cálculo del Tipo Mínimo de Emisión está en línea con el aplicado por otras compañías españolas e internacionales para determinar el tipo mínimo de emisión.

Adicionalmente, la emisión de las acciones con un descuento máximo como el que resulta del Tipo Mínimo de Emisión es plenamente justificable desde la perspectiva de la oferta y la demanda que rige el funcionamiento de los mercados de valores. En este sentido, el precio de una acción, es decir, su valor de cotización, viene determinado por el cruce entre la oferta y la demanda y representa el valor al que los participantes del mercado están dispuestos a comprar y vender una cantidad no significativa de acciones de una entidad. Pues bien, la colocación de un paquete significativo de acciones (como el que se prevé emitir con el aumento de capital al que este informe se refiere) implica que la oferta de acciones en el mercado sea mucho mayor a la que existía con anterioridad a aquella (produciéndose un desplazamiento de la curva de oferta), lo que determina una tendencia a una reducción del precio de la acción, mayor en función del volumen relativo de acciones nuevas que se ponen en circulación.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, KPMG, en su condición de auditor de cuentas distinto del auditor de cuentas de la Sociedad designado a estos efectos por el Registro Mercantil, deberá emitir un informe sobre el valor razonable de las acciones, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en este informe. Como se ha indicado, dicho informe, junto con el presente, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de aumento de capital a que se refiere este informe.

### **c) Destinatarios de la emisión**

Tal y como se ha detallado anteriormente, los Bancos Asesores, en su condición de entidades colocadoras, realizarán una colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) de las nuevas acciones exclusivamente entre aquellas personas que tengan la condición de inversores cualificados, incluyendo a los accionistas cualificados de la Sociedad.

En este sentido, la emisión se dirigirá exclusivamente a inversores cualificados, según éstos se definen (i) en España, en el artículo 39 del *Real Decreto 1310/2005 de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos*; (ii) en los restantes Estados miembros de la Unión Europea, en las correspondientes normas que hayan transpuesto la Directiva 2003/71/CE de 4 de noviembre de 2003; y (iii) en los restantes países, como aquellos inversores que tengan dicha condición o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción de manera que, conforme a ésta, el aumento de capital objeto del presente informe no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes.

## **6. EXPERTO INDEPENDIENTE**

La Ley de Sociedades de Capital requiere para la exclusión del derecho de suscripción preferente que un experto independiente, distinto del auditor de las cuentas de la Sociedad, nombrado a estos efectos por el Registro Mercantil, elabore un informe, bajo su responsabilidad, sobre el valor razonable de las acciones de la sociedad, sobre el valor teórico del derecho de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir o limitar y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores.

En este sentido, el Registro Mercantil ha designado a KPMG como experto independiente, cuyo informe, junto con el presente, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de aumento de capital a que se refiere este informe.

## **PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.**

### ***Ampliación de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente mediante el procedimiento de colocación acelerada.***

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. (“**Colonial**” o la “**Sociedad**”) acuerda realizar, al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 28 de junio de 2016 y de conformidad con la misma, un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente, en los términos y condiciones que se establecen a continuación.

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

#### **1. AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL**

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad en un importe nominal máximo de 89.116.642,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 35.646.657 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente existentes, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias.

Se delega expresamente en el Presidente y Consejero Delegado, de conformidad con las facultades de sustitución concedidas por la Junta General, para que, cualquiera de ellos y con su sola firma, determine el importe definitivo del aumento de capital dentro del número máximo de acciones una vez finalice la prospección de la demanda realizada en el marco de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*).

#### **2. LÍMITE DE LA AUTORIZACIÓN**

La Junta General de Accionistas, en línea con las tendencias y recomendaciones de buen gobierno, limitó al Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital con exclusión del derecho de suscripción preferente a un máximo del 20% del capital social en el momento de la autorización y, adicionalmente, se previó como condición para excluir el derecho de suscripción preferente que el acuerdo fuese adoptado con el voto favorable de los dos tercios de los miembros del Consejo de Administración. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad hace constar que (i) no se ha hecho uso de la autorización antes referida hasta la fecha; (ii) el importe nominal máximo del aumento de capital es inferior a la cifra de 159.442.832 euros que se corresponde con el 20% del capital social de la Sociedad a la fecha de la autorización de la Junta General de Accionistas de 28 de junio de 2016; y (iii) el acuerdo ha sido aprobado por unanimidad de todos los Consejeros de la Sociedad.

### 3. TIPO DE EMISIÓN

El tipo de emisión de las nuevas acciones se corresponderá con el valor nominal de las acciones de la Sociedad en circulación (2,50 euros) más la prima de emisión que se determine en función de la prospección de la demanda realizada en el marco de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*).

El precio que se determine en función de la referida prospección de la demanda realizada en el marco de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) se corresponde con el valor razonable de las acciones, tal y como se justifica en el informe de administradores y se prevé que sea confirmado por el informe emitido por KPMG Auditores, S.L. de conformidad con lo establecido en el artículo 308 del *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), en su condición de auditor de cuentas distinto del auditor de cuentas de la Sociedad designado a estos efectos por el Registro Mercantil.

Sin perjuicio de lo anterior, se acuerda fijar un tipo mínimo de emisión equivalente al que resulte de aplicar un descuento del 5% sobre el precio de cotización de cierre de la acción de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores españolas de la última sesión bursátil cerrada previa al inicio de la prospección de la demanda que se realice en el marco de la colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*), redondeado al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro, sin que en ningún caso dicho tipo mínimo de emisión (nominal más prima) pueda ser inferior a 6,80 euros por acción (el "**Tipo Mínimo de Emisión**"). Por tanto, el tipo mínimo al que podrían emitirse las nuevas acciones es de 6,80 euros, correspondiendo 2,50 euros al nominal y 4,30 euros a la prima de emisión.

En este sentido, se delega expresamente al Presidente y Consejero Delegado, de conformidad con las facultades de sustitución concedidas por la Junta General, para que cada uno de ellos, indistintamente y con su sola firma, respetando el Tipo Mínimo de Emisión referido anteriormente, pueda fijar, tras la prospección de la demanda realizada en el marco colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*), el precio de emisión de las nuevas acciones.

### 4. DESTINATARIO DEL AUMENTO DE CAPITAL

El aumento de capital está dirigido exclusivamente a inversores cualificados, según éstos se definen (i) en España, en el artículo 39 del *Real Decreto 1310/2005 de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos*; (ii) en los restantes Estados miembros de la Unión Europea, en las correspondientes normas que hayan transpuesto la Directiva 2003/71/CE de 4 de noviembre de 2003; y (iii) en los restantes países, como aquellos inversores que tengan dicha condición o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción de manera que, conforme a ésta, el presente aumento de capital objeto no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes.

## **5. EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

Tal y como se ha indicado anteriormente, el acuerdo de autorización para aumentar el capital social conferido por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 28 de junio de 2016 atribuyó al Consejo de Administración la facultad adicional de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social en el momento de la autorización.

En este sentido, se acuerda excluir el derecho de suscripción preferente sobre la base del informe de administradores y del informe del auditor de cuentas a que se refieren los artículos 506 y 308 Ley de Sociedades de Capital, de tal forma que todas las acciones que se emitan en ejecución del presente acuerdo sean suscritas por los destinatarios del aumento de capital referido en el apartado 4.

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

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. Asimismo, y en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

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

Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable está atribuido a Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (IBERCLEAR) y sus entidades participantes.

## **8. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN**

El procedimiento de colocación será el que se conoce en la práctica de mercado como colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*). A estos efectos, se suscribirá un acuerdo con los Bancos Asesores en virtud del cual realizarán una colocación privada de las nuevas acciones entre aquellas personas que tengan la condición de inversores cualificados, entre los que se incluyen, en su condición de tales, a los accionistas cualificados de la Sociedad.

En este sentido, se delega expresamente al Presidente y Consejero Delegado, de conformidad con las facultades de sustitución concedidas por la Junta General, para que cada uno de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda fijar los términos y condiciones del procedimiento de colocación de las acciones, acordando la fecha de inicio del mismo, su duración y cualesquiera otras circunstancias necesarias para su completa ejecución.

## **9. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA**

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

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

Se delega expresamente en el Presidente y Consejero Delegado, de conformidad con las facultades de sustitución concedidas por la Junta General, para que cada uno de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda dar nueva redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

## **11. ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN**

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y en cualesquiera otros mercados en los que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

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

## **12. DELEGACIÓN DE FACULTADES**

De conformidad con las facultades de sustitución concedidas por la Junta General y sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (las cuales se deben entender que se han concedido con expresas facultades de sustitución en las personas aquí indicadas), se acuerda facultar al Presidente y al Consejero Delegado, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, para que cualquiera de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para la ejecución del presente acuerdo y, en particular, con carácter indicativo y no limitativo, para:

- i. Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la fecha de inicio de la colocación, fijar el importe del aumento dentro del máximo determinado, el tipo de emisión exacto del aumento de capital dentro del límite fijado por el Consejo de Administración, establecer el plazo y procedimiento de suscripción y desembolso, nombrar a las entidades que participen en la colocación y, en general, determinar cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento de capital y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias.
- ii. Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la emisión y admisión a negociación de las nuevas acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital, la documentación que resulte necesaria o conveniente, incluyendo, en caso de resultar necesario, un folleto informativo y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la *Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores* y del RD 1310/2005, en la medida que resulten de aplicación.

- iii. Realizar cualquier actuación, declaración o gestión, redactar, suscribir y presentar cualquier documentación o información adicional o complementaria que fuera necesaria ante la CNMV, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear o ante cualquier otra entidad, autoridad, registro público o privado competente, nacional o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital, así como la admisión a cotización de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores españolas.
- iv. Redactar, suscribir y presentar, en caso de que resulte necesario o conveniente, un folleto internacional con el fin de facilitar la difusión de la información relativa al aumento de capital entre los accionistas e inversiones internacionales, asumiendo en nombre de la Sociedad, la responsabilidad por su contenido.
- v. Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios para el buen fin de la ejecución del aumento de capital, incluyendo el contrato de agencia y, en su caso, los contratos de colocación y aseguramiento que pudieran ser procedentes.
- vi. Declarar ejecutado el aumento de capital, emitiendo y poniendo en circulación las nuevas acciones que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido suscrito y desembolsado en los términos establecidos.
- vii. A los efectos de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, señalar la cuantía dispuesta respecto del límite establecido en la autorización de la Junta General de accionistas para aumentar el capital social, así como la cuantía que queda por disponer.
- viii. Solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores españolas y cualesquiera otros mercados en los 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).
- ix. 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, y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los Registros Oficiales de la CNMV o cualesquiera otros.

El presente Informe ha sido formulado y aprobado por unanimidad de los concurrentes a la votación, en Barcelona, a 26 de abril de 2017.

\* \* \* \*