

PROPUESTA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

PRIMERO.-Información a la Junta General sobre el proceso de reestructuración de la deuda de la Sociedad.

Este primer punto del Orden de Día tiene carácter informativo y, por tanto, no se someterá a votación de los señores accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (la **“Sociedad”** o **“Colonial”**). El Consejero Delegado informará en la sesión de la Junta General sobre el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad, de manera que los señores accionistas tengan un mejor entendimiento de los hechos que motivan los acuerdos que posteriormente se someterán a su aprobación y sin perjuicio de la restante información puesta a su disposición, incluyendo los preceptivos informes elaborados por el Consejo de Administración. Dicho proceso de reestructuración se basa principalmente en lo siguiente:

La Sociedad tiene suscrito un préstamo sindicado cuyo importe aproximado es, a 31 de octubre de 2013, de 1.759 millones de euros y cuyo vencimiento está fijado contractualmente en diciembre de 2014 (el **“Préstamo Sindicado”**). Dicho préstamo devenga un tipo de interés de Euribor más 175 puntos básicos, habiéndose incrementado dicho marginal en 450 puntos básicos para los tramos A1 y A3 como consecuencia de no haberse podido realizar determinadas amortizaciones anticipadas en junio de 2013 y de que el *loan to value* de la Sociedad, a la fecha acordada, es superior al 50%. Dicho marginal adicional se incrementará para los tramos A1 y A3 del Préstamo Sindicado hasta los 686 puntos básicos debido a que la Sociedad no podrá amortizar a 31 de diciembre de 2013 el 25% del referido préstamo y a que el *loan to value* de la Sociedad seguirá siendo superior al 50%. Esto supondrá un incremento sustancial del coste financiero a partir de enero 2014 y un aumento progresivo de la deuda financiera que afectará negativamente al valor de los fondos propios de la Sociedad.

El Consejo de Administración entiende que, en la situación actual y atendidas las condiciones de los mercados, lo más prudente para el interés de Colonial es abordar sin demora un proyecto que permita su recapitalización y la reestructuración de su deuda financiera con la finalidad de garantizar un crecimiento sostenible y viable de Colonial.

En este contexto, el Consejo de Administración de la Sociedad ha estado valorando diferentes alternativas que permitan mejorar la estructura de capital y financiera de la Sociedad y reducir su endeudamiento. El Consejo de Administración y el equipo directivo de la Sociedad han realizado durante los últimos meses sus mejores esfuerzos para negociar una solución con bancos acreedores y con potenciales inversores con la finalidad de reestructurar la deuda de la Sociedad y recapitalizarla.

Como resultado de dichas negociaciones, el Consejo de Administración ha analizado, entre otras, las ofertas de una serie de inversores que se basan en los siguientes compromisos individuales y vinculantes, sujetos a determinadas condiciones (las **“Ofertas de Inversores”**):

- a) Del Grupo Villar Mir para invertir, de manera independiente, efectivo en la Sociedad por un importe total máximo de 300 millones de euros a través de un aumento de capital dinerario por emisión de acciones ordinarias con iguales derechos a las acciones actualmente en circulación (el **“Aumento de Capital Dinerario”**).

Grupo Villar Mir es uno de los mayores grupos industriales españoles cuyas actividades principales se centran en las áreas de la construcción, de las concesiones de infraestructuras, de los fertilizantes y química, la electrometalurgia, la energía y el sector inmobiliario.

Este inversor ha comprometido dicho importe siempre y cuando se cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:

- Que el precio de emisión del Aumento de Capital Dinerario sea como máximo de 0,5 euros por acción.
- Que con el importe que finalmente suscriba el inversor, con el límite máximo de 300 millones de euros, la participación que alcance en la Sociedad no supere el 29,90% ni sea inferior al 25%.
- Que a la fecha del inicio del período de suscripción del Aumento de Capital Dinerario, la participación de la Sociedad en Asentia Project, S.L.U. ("**Asentia**") se haya reducido por debajo del 20%.
- Que se refinance el Préstamo Sindicado de la Sociedad en condiciones de mercado, extendiendo su vencimiento, como mínimo, hasta el 31 de diciembre de 2018.
- Que, después del Aumento de Capital Dinerario, el ratio *loan to value* de la Sociedad se sitúe como máximo en el 52,5%.
- Que la participación de la Sociedad en *Socièté Foncière Lyonnaise* ("**SFL**") sea superior al 33%.
- Que el acuerdo del Consejo de Administración que ejecute el acuerdo de aumento de capital se produzca como tarde el 31 de marzo de 2014.

- b) De Grupo Santo Domingo ("**SDG**") para invertir, de manera independiente, efectivo en la Sociedad por un importe total de 100 millones de euros a través del Aumento de Capital Dinerario.

SDG es una firma de inversión de origen latinoamericano con una cartera global y diversificada cuya estrategia gira alrededor de inversiones directas a largo plazo y de alcance global.

Este inversor ha comprometido dicho importe siempre y cuando se cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:

- Que el precio de emisión del Aumento de Capital Dinerario sea como máximo de 0,50 euros por acción, debiéndose recalcular dicho precio a la baja en el momento de la emisión en atención, en su caso, al incremento de los pasivos de la Sociedad, a la disminución del valor de sus activos y a los repartos de reservas y beneficios de la Sociedad que pudieran tener lugar hasta la ejecución del Aumento de Capital.
- Que, después de los aumentos de capital dinerario, el ratio *loan to value* de la Sociedad sea inferior al 50%.
- La venta de un máximo del 20% de la participación que la Sociedad tiene en SFL.

- La refinanciación del Préstamo Sindicado en términos de, entre otros, extensión de su vencimiento y ajuste del tipo de interés.
 - Desconsolidación de Asentia disminuyendo la participación de la Sociedad por debajo del 20% y terminando ciertos contratos de gestión entre la Sociedad y Asentia.
 - Que el acuerdo del Consejo de Administración que ejecute el acuerdo de aumento de capital se produzca como tarde el 31 de marzo de 2014.
- c) De Amura Capital (entidad vinculada a Mora Banc Grup, SA) para invertir, de manera independiente, efectivo en la Sociedad por un importe total de 100 millones de euros a través del Aumento de Capital Dinerario.

Amura Capital es una SICAV Andorrana, gestionada por *MoraBanc Asset Management*, que actúa de cabecera de las inversiones en *Real Assets (Real Estate y Private Equity)* del Grupo MoraBanc, siendo MoraBanc un grupo bancario andorrano con vocación internacional.

Este inversor ha comprometido dicho importe siempre y cuando se cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:

- Que el precio de emisión del Aumento de Capital Dinerario sea como máximo de 0,50 euros por acción, pudiendo ajustarse dicho precio a la baja en función de la evolución del NAV antes del Aumento de Capital Dinerario.
- Que no se venda un porcentaje de participación de la Sociedad en SFL superior al 20%.
- Que el importe suscrito entre el Aumento de Capital Dinerario y el aumento de capital por compensación de créditos (al que luego se hará referencia) sea de al menos 916 millones de euros o aquella cifra que haga que el *loan to value* alcance el 49.2%.
- Que se refinance el Préstamo Sindicado en términos de mercado razonables así como que se produzca la refinanciación del resto de la deuda de la Sociedad.
- Que se produzca la desconsolidación de Asentia, eliminándose o cancelando cualquier recurso material frente a la Sociedad.
- Que el acuerdo del Consejo de Administración que ejecute el acuerdo de aumento de capital se produzca como tarde el 31 de marzo de 2014.

Dichos inversores han manifestado a la Sociedad que cada uno de ellos actúa de manera independiente y no es parte ni tiene intención de suscribir ningún acuerdo entre ellos ni con ningún accionista o tercero en relación con la adquisición de acciones de la Sociedad o el ejercicio de sus derechos de voto.

En cuanto a la participación de la Sociedad en SFL, la Sociedad considera probable que, una vez que la Junta General apruebe los acuerdos que se someten a su consideración relativos a la operación, se obtengan ofertas vinculantes para que se produzca una venta parcial de la participación de la Sociedad en SFL en términos y condiciones compatibles con las Ofertas de Inversores. Así mismo, en cuanto a la desconsolidación de Asentia, conviene mencionar que la Sociedad tiene provisionado el 100% de la participación en Asentia, encontrándose dicho

activo contabilizado como actividad discontinuada y disponible para la venta, si bien al formar parte del perímetro de consolidación de la Sociedad, las pérdidas de Asentia afloran a nivel contable en los estados consolidados del Grupo Colonial. En relación con lo anterior, la Sociedad ha contado con el asesoramiento de un experto independiente que concluye que el valor de Asentia es negativo. En este contexto, el Consejo de Administración de Colonial entiende que la desconsolidación de Asentia conviene al interés social y constituye, en todo caso, un objetivo en sí mismo incluso si no se realizaran las inversiones comprometidas que aquí se describen.

De conformidad con lo anterior, el Consejo de Administración propone a los señores accionistas la aprobación de un Aumento de Capital Dinerario, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, así como un aumento de capital adicional mediante compensación de créditos, todo ello sin perjuicio de que el equipo directivo de la Sociedad está actualmente trabajando en la obtención de nuevas líneas de financiación así como negociando con los acreedores del Préstamo Sindicado y del resto de la deuda aquellos acuerdos que permitan la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad. No obstante lo anterior, a la fecha del presente informe, el Consejo de Administración manifiesta que aún no se han suscrito acuerdos firmes relativos a la obtención de nuevas líneas de financiación, aunque es razonable pensar que se puedan obtener a la vista de las indicaciones de interés recibidas por parte de terceros. Asimismo, la Sociedad manifiesta que, a fecha de hoy, aún no se han cumplido las condiciones a las que están sometidas las Ofertas de Inversores y que no se ha podido llegar a acuerdos de refinanciación de la deuda con los acreedores del Préstamo Sindicado.

En todo caso, el Consejo de Administración ha considerado lo más conveniente para la protección y consecución del interés social la convocatoria en este momento de la Junta General, dentro de los plazos contemplados en los compromisos de los inversores anteriormente descritos para evitar, entre otras razones, (i) que dichos compromisos pierdan su vigencia; y (ii) que el valor de la Sociedad se deteriore como consecuencia de la aplicación del aumento progresivo de los tipos de interés del Préstamo Sindicado, de tal manera que, si los acuerdos que se proponen a esta Junta General cuentan con el apoyo de los accionistas, se facilitará la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad y su recapitalización.

La operación propuesta a la presente Junta General bajo los Puntos Tercero y Cuarto del Orden del Día ha sido aprobada por unanimidad de los miembros concurrentes del Consejo de Administración, con la abstención del consejero dominical nombrado a propuesta de *Credit Agricole CIB* por encontrarse en una situación de potencial conflicto de interés. Sin perjuicio de la abstención del consejero dominical nombrado a propuesta de *Credit Agricole CIB*, esta entidad, accionista y acreedor de Colonial, ha manifestado a la Sociedad su apoyo a la convocatoria de la presente Junta General así como a las propuestas de acuerdo que se someten a su aprobación. Sobre esta base, se proponen a la Junta General los siguientes acuerdos:

- a) Un aumento de capital por aportaciones dinerarias mediante la emisión de acciones ordinarias por un importe de 1.000 millones de euros con previsión de suscripción incompleta y que solo se ejecutará si se alcanza una suscripción mínima de 300 millones de euros. No obstante lo anterior, la ejecución del presente acuerdo no tendrá lugar hasta que se hayan alcanzado los compromisos firmes y vinculantes para (i) la

reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad en el mejor interés de Colonial con la finalidad de garantizar la viabilidad futura de la Sociedad; y (ii) la reducción de la participación en Asentia que suponga una salida del perímetro de consolidación de la Sociedad o, en su caso, su consideración como participación asociada.

- b) Aumento de capital por compensación de los créditos correspondientes a los bancos acreedores del Préstamo Sindicado y determinados acreedores bilaterales por un importe de 500 millones de euros, con previsión de suscripción incompleta. El importe máximo del aumento por compensación de créditos se reducirá –en los términos que se detallan en el informe de administradores y propuesta de acuerdo relativo al Punto Cuarto del Orden del Día- en la medida en que se obtenga en el Aumento de Capital Dinerario un importe de suscripción que exceda de 500 millones de euros. Este aumento de capital solo se llevará a efecto si se ejecuta el Aumento de Capital Dinerario.

El Aumento de Capital Dinerario que se propone a la Junta General se ejecutará por el Consejo de Administración, previa inscripción en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores del correspondiente Folleto Informativo, únicamente si se alcanzan los acuerdos y se obtienen los compromisos necesarios que permitan garantizar la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad para la protección y consecución del interés social, de tal forma que se asegure la viabilidad futura de la misma. En este sentido, si el Consejo de Administración considera que los términos y condiciones de las alternativas de reestructuración de la deuda de la Sociedad no convienen al interés social y no aseguran la viabilidad futura de la Sociedad no ejecutará el Aumento de Capital Dinerario. En dicho supuesto, el Consejo de Administración y el equipo directivo de la Sociedad realizarán sus mejores esfuerzos para explorar diferentes alternativas para la protección y consecución del interés social.

El Consejo de Administración ha considerado que la operación aquí propuesta a la Junta General, si se ejecutasen los aumentos de capital, se produjese la venta parcial de la participación de la Sociedad en SFL y se obtuvieran las nuevas líneas de financiación o se llegase a un acuerdo con los acreedores del Préstamo Sindicado, supondría la total reestructuración de la deuda y, por tanto, mayor valor para los accionistas, mayor estabilidad financiera y un nivel menor de deuda y costes financieros para la Sociedad. Asimismo, permitiría seguir manteniendo una participación significativa en el capital social de SFL.

Por último, se informa que, dentro del proceso de valoración y análisis de ofertas por el Consejo de Administración, se analizaron, entre otras, y además de las Ofertas de Inversores, una oferta sometida a determinadas condiciones presentada por *Brookfield Strategic Estate Partners Limited* ("**Brookfield**"), acreedor de la Sociedad. *Brookfield* es un gestor global de activos alternativos con más de 175 mil millones de dólares en activos bajo gestión, centrado principalmente en la tenencia y gestión de inmuebles, energía renovable, infraestructuras y capital riesgo.

Dicha oferta de *Brookfield* plantea la recapitalización de la Sociedad en dos fases bajo las siguientes condiciones principales:

- la consecución, dentro de la primera fase, de un acuerdo con los acreedores para la refinanciación del Préstamo Sindicado en las condiciones mencionadas por *Brookfield* en su oferta; y

- en una segunda fase, por un lado, (i) la venta total o, alternativamente, de la mayoría de la participación que la Sociedad ostenta del capital social de SFL y, por otro lado, (ii) una ampliación de capital que podría asegurar a *Brookfield* al menos el 51% del capital social de la Sociedad, lo que en última instancia podría implicar que *Brookfield* formulase una oferta pública de adquisición sobre las acciones representativas de la totalidad del capital social de la Sociedad. La referida ampliación de capital planteada por *Brookfield* se haría a un rango de precios que a la fecha de su oferta y con sujeción al cumplimiento de determinadas condiciones, incluidas entre otras las aquí enunciadas, podría estar entre 0,45 y 0,60 euros por acción. Los fondos obtenidos en esta segunda fase serían destinados a repagar el Préstamo Sindicado que habría sido objeto de refinanciación.

En relación con lo anterior, el Consejo de Administración manifiesta que no ha recibido ninguna oferta vinculante sobre la totalidad o la mayoría de la participación que la Sociedad ostenta en SFL y que, hasta donde tiene conocimiento, no se ha podido alcanzar el consenso mínimo exigible para refinanciar el Préstamo Sindicado en los términos planteados por *Brookfield*.

El Consejo de Administración ha contado con el asesoramiento de *Morgan Stanley*.