

**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO RELATIVA AL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA (PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA).**

**1. Objeto del informe**

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. ("**Colonial**" o la "**Sociedad**") ha acordado en su sesión de 23 de diciembre de 2013 convocar una Junta General Extraordinaria de accionistas para su celebración el día 20 de enero de 2014 en primera convocatoria y el 21 de enero de 2014 en segunda convocatoria, y someter a dicha Junta General, bajo el Punto Tercero del Orden del Día, la aprobación de un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias y la consiguiente modificación estatutaria.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296, 297 y 299 del *Real Decreto Legislativo de 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la "**LSC**") y concordantes del *Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil* (el "**RRM**"), la referida propuesta de acuerdo a la Junta General requiere la formulación por el Consejo de Administración del siguiente informe justificativo.

**2. Justificación de la propuesta**

El aumento de capital dinerario objeto de este informe que se propone a la presente Junta General para su aprobación trae causa y se justifica en el proceso de reestructuración de la deuda de la Sociedad que se ha detallado en el Punto Primero del Orden del Día, siendo este aumento un requisito necesario para dicha reestructuración.

En el referido contexto, el aumento de capital dinerario que se somete a la aprobación de la Junta General es un aumento de capital mediante la emisión de acciones ordinarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, por un importe máximo de 1.000.000.000 euros con previsión de suscripción incompleta y que solo se ejecutará si se alcanza una suscripción mínima de 300.000.000 euros (el "**Aumento de Capital Dinerario**").

No obstante lo anterior, la ejecución del presente acuerdo no tendrá lugar hasta que, conforme a lo previsto en el Punto Primero del Orden del Día, se hayan alcanzado los compromisos firmes 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 Project, S.L.U. ("**Asentia**") que suponga una salida del perímetro de consolidación de la Sociedad o, en su caso, su consideración como participación asociada.

A la fecha del presente informe, 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.

En este sentido, si el Consejo de Administración considera además que los términos y condiciones de las alternativas de reestructuración de la deuda de la Sociedad no convienen el 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.

Cumplidos los requisitos señalados anteriormente, el Aumento de Capital Dinerario 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.

A la presente fecha, tal y como se ha detallado en el Primer Punto del Orden del Día, existen compromisos vinculantes de carácter independiente, sometidos a determinadas condiciones, para suscribir acciones de nueva emisión en el Aumento de Capital Dinerario por importe de 500.000.000 euros, manifestando el Consejo de Administración que a la fecha de formulación del presente Informe aún no se han cumplido las condiciones a que están sometidas los compromisos de los inversores.

Asimismo, este Aumento de Capital Dinerario da la oportunidad a los accionistas para que puedan mantener su participación mediante el ejercicio de los derechos de suscripción preferente. El aumento de capital por compensación de créditos se ejecutará únicamente si se ejecuta el Aumento de Capital Dinerario y éste no se suscribe íntegramente. Asimismo, en caso de que se ejecute el aumento de capital mediante compensación de créditos, se hará de forma sucesiva al Aumento de Capital Dinerario, de suerte que el nivel de suscripción final del aumento de capital por compensación de créditos se determinará en función de la parte suscrita del Aumento de Capital Dinerario en la forma que se expone en el informe que se emite respecto al aumento de capital por compensación de créditos.

En relación con el precio de emisión, se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones. Esta delegación tiene por objeto facultar al Consejo de Administración para determinar el precio de emisión, con el límite mínimo del valor nominal, en función de los compromisos que se asuman con los inversores y las circunstancias del mercado en el momento de su ejecución, todo ello con el objeto de maximizar la suscripción.

## **PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

El acuerdo que el Consejo de Administración propone a la aprobación de la Junta General de accionistas en relación con este asunto (Punto Tercero del Orden del Día) es el que se transcribe a continuación:

**TERCERO.-Aumento del capital social por un importe máximo de 1.000.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 4.000.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el Acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.**

La Junta General de accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. ("**Colonial**" o la "**Sociedad**") acuerda realizar un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias conforme a los términos y condiciones que se establecen a continuación.

A efectos de lo establecido en la presente propuesta de 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 la presente propuesta de acuerdo.

### **1. Aumento de capital social**

Aumentar el capital social por un importe máximo de 1.000.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 4.000.000.000 nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las actualmente existentes, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias. El importe final del aumento de capital vendrá determinado por el precio de emisión que establezca el Consejo de Administración conforme a lo establecido en el apartado 4 siguiente.

### **2. Destinatarios del aumento de capital**

El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas.

No obstante lo anterior, se hace constar que la Sociedad ha recibido compromisos vinculantes de suscripción de acciones por parte de inversores, sujeto a determinadas condiciones indicadas en el Informe de Administradores, por un importe de hasta 500.000.000 euros. Por tanto, en caso de que el Consejo de Administración opte por ejecutar el presente acuerdo con períodos adicionales al Periodo de Suscripción Preferente y que una vez finalizados aquellos periodos destinados a accionistas y demás titulares de derecho de suscripción preferente (Periodo de Suscripción Preferente y Periodo de Asignación Adicional) existieran nuevas acciones remanentes sin suscribir, el Consejo de Administración podrá asignar dichas acciones

en un Periodo de Asignación Discrecional a los inversores que han presentado compromisos vinculantes de suscripción.

### **3. Finalidad del aumento de capital**

La emisión de acciones objeto del presente acuerdo se enmarca dentro del proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad. El aumento de capital se configura como un elemento esencial y necesario del proceso de reestructuración de la deuda de la Sociedad, a través del cual se persigue una mayor estabilidad financiera, un nivel menor de deuda y costes financieros para la Sociedad y el refuerzo de su estructura de capital. Todo ello dotará a la Sociedad de una mayor flexibilidad operativa y habilitará el acceso a nuevas fuentes de capital para acometer una nueva etapa de desarrollo empresarial.

### **4. Tipo de emisión**

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 0,25 euros más la prima de emisión que, en su caso, determine el Consejo de Administración. Por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones será determinado por el Consejo de Administración.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la facultad de determinar la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones.

### **5. Plazo máximo de ejecución**

El plazo máximo para que el Consejo de Administración señale la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo será de 4 meses a contar desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta General, transcurrido el cual sin que el Consejo de Administración haya acordado su ejecución, quedará sin valor ni efecto alguno.

No obstante lo anterior, la ejecución del presente acuerdo tendrá lugar una vez que se hayan alcanzado los compromisos firmes para (i) la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad y/o la obtención de nuevas líneas de financiación para la refinanciación del Préstamo Sindicado 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 Project, S.L.U. (“Asentia”) que suponga una salida del perímetro de consolidación de la Sociedad o, en su caso, su consideración como participación asociada.

En este sentido, en tanto no se hayan alcanzado dichos compromisos firmes para la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad y la desconsolidación de Asentia en los términos referidos anteriormente, no se procederá a la publicación del correspondiente anuncio de este aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), ni, por tanto, a la apertura del correspondiente periodo de suscripción. La ejecución de este acuerdo se pondrá en conocimiento de los accionistas de la Sociedad como información relevante a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”), así como en el anuncio que se publique en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) informando de la oferta de suscripción de las nuevas acciones y de la consecuente apertura del periodo de suscripción.

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 objeto del presente acuerdo y publicará dicha decisión como información relevante a través de la página web de la CNMV.

#### **6. 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.U. (IBERCLEAR).

#### **7. 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. En particular, 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.

#### **8. Derecho de suscripción preferente**

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del Período de Suscripción Preferente. Cada acción de Colonial dará lugar a un derecho de suscripción preferente.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

La suscripción de la emisión se realizará en uno o varios periodos sucesivos de suscripción. El Periodo de Suscripción Preferente tendrá una duración mínima de 15 días naturales iniciándose el día siguiente al de la fecha de publicación del aumento en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), pudiendo el Consejo de Administración fijar un Periodo de Suscripción Preferente más largo si las circunstancias lo aconsejan en el momento de ejecución del aumento de capital.

Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer periodos de suscripción sucesivos. En ese caso, para el supuesto que decidiera acordar un periodo de adjudicación discrecional, se deberá prever un periodo previo de adjudicación adicional de acciones a favor de los accionistas o inversores que hubieren solicitado dichas acciones en el Periodo de Suscripción Preferente en las condiciones que determine el Consejo de Administración. En este sentido, tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad ha recibido compromisos vinculantes de suscripción de acciones por parte de inversores por un importe de hasta 500.000.000 euros. Por tanto, en caso de que una vez finalizados los periodos de suscripción preferente (Periodo de Suscripción Preferente y Periodo de Asignación Discrecional) existieran nuevas acciones remanentes sin suscribir, el Consejo de Administración podrá asignar dichas acciones a los inversores que han presentado compromisos vinculantes de suscripción.

Las acciones podrán agruparse a los efectos de ejercer los derechos de suscripción preferente.

#### **9. Suscripción incompleta. Importe mínimo de suscripciones.**

Se prevé expresamente, según lo establecido en el artículo 311 del *Real Decreto Legislativo de 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital*, la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, el aumento de capital social se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de poder acordar la suscripción incompleta siempre que el importe de las suscripciones alcance la cantidad de, al menos, 300.000.000 euros. Por tanto, en caso de que el importe de las suscripciones no alcance dicho importe, quedará sin efecto el presente acuerdo de aumento de capital.

#### **10. Admisión a negociación**

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona 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).

Adicionalmente, se solicitará la admisión a negociación de los derechos de suscripción preferente en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y cualesquiera otros mercados en los que coticen las acciones de Colonial en el momento de la ejecución del presente acuerdo.

#### **11. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales**

Atendiendo a la previsión de suscripción incompleta, se delega expresamente en el Consejo de Administración la nueva redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

#### **12. Delegación de facultades**

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (las cuales se deben entender que se han concedido con expresas facultades de sustitución en los órganos y personas aquí detalladas), 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, en el Consejero Delegado, en uno o varios consejeros, en el Secretario y en el Vicesecretario para ejecutar el presente acuerdo, pudiendo en particular, con carácter indicativo y no limitativo:

- i. Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el mismo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma y procedimiento de suscripción y desembolso en cada uno de los periodos, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, incluyendo la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la

proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias.

- ii. Acordar, con las más amplias facultades pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración del plazo de duración del Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, fijar la duración de los períodos de adjudicación adicional y discrecional, pudiendo declarar el cierre anticipado del periodo de colocación.
- iii. Acordar la no ejecución del presente acuerdo si se considera que los términos y condiciones ofrecidos para la reestructuración de la deuda de la Sociedad no convienen al interés social y no aseguran la viabilidad futura de la Sociedad.
- iv. Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante 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, el 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 *Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos*, en la medida que resulten de aplicación; asimismo, realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, IBERCLEAR, las Sociedades Rectoras de las Bolsas y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero.
- 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, 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. Declarar que se han cumplido los compromisos firmes a que se refiere el apartado 5 para la ejecución del presente aumento de capital social así como renunciar al cumplimiento de dichos compromisos total o parcialmente para su ejecución sin que esa renuncia comprometa la reestructuración de la deuda, así como declarar la suspensión de la ejecución del aumento si ello conviniera al interés social.
- 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 y su admisión a negociación objeto del presente acuerdo y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución del mismo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas, y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los Registros Oficiales de la CNMV o cualesquiera otros.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por unanimidad de los concurrentes a la votación, en Madrid, a 23 de diciembre de 2013.

El Consejero HDA Conseil, S.A.R.L., Consejero Dominical nombrado a propuesta de *Credit Agricole CIB*, se ha abstenido de asistir e intervenir en las deliberaciones y aprobación del presente informe por encontrarse en situación de potencial conflicto de interés y se adhiere a la opinión final del Consejo de Administración.