

Colonial

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE EMITIR OBLIGACIONES Y/O BONOS CONVERTIBLES Y/O CANJEABLES POR ACCIONES DE LA SOCIEDAD, CON LA FACULTAD DE EXCLUIR EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL EN LA CUANTÍA NECESARIA (PUNTO UNDÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA)

El presente informe se formula en cumplimiento de lo previsto en los artículos 286, 297.1.b) y 417 y 511 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**") para justificar la propuesta, cuya aprobación se propondrá a la próxima Junta General de accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (la "**Sociedad**"), relativa a la delegación en el Consejo de Administración de, entre otras facultades, la facultad de emitir obligaciones y/o bonos convertibles en acciones ordinarias de la Sociedad, incluyendo la delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente.

De conformidad con lo previsto, por analogía, en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital y en relación, a su vez, con lo dispuesto en los artículos 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores deberán formular un informe escrito en el que justifiquen la propuesta.

En este sentido, el Consejo de Administración considera muy conveniente disponer de las facultades delegadas admitidas en la normativa vigente para estar en todo momento en condiciones de captar en los mercados primarios de valores los fondos que resulten necesarios para una adecuada gestión de los intereses sociales.

Dadas las actuales circunstancias de los mercados, el Consejo de Administración estima de interés para la Sociedad la mayor flexibilidad posible a la hora de acceder a los recursos financieros, sean propios, ajenos o incluso de naturaleza híbrida.

Por este motivo ha decidido someter a la aprobación de la Junta General el acceso a recursos a través de instrumentos de deuda e incluso híbridos, es decir, instrumentos de deuda que pueden devenir en instrumentos de capital –lo que conllevaría un aumento del capital social– por ofrecer estos últimos un particular atractivo dado que combinan las ventajas de unos y otros y ofrecen especiales ventajas tanto para los accionistas como para los inversores en determinadas circunstancias de mercado.

La propuesta contiene igualmente los criterios para la determinación de las bases y modalidades de conversión y/o canje de los valores en acciones, si bien delega en el propio Consejo de Administración la concreción de dichas bases y modalidades de la conversión y/o canje para cada emisión concreta dentro de los límites y con arreglo a los criterios establecidos por la Junta General. De este modo, será el Consejo de Administración quien decida, a título meramente enunciativo no limitativo, si los valores que se emitan son convertibles y/o canjeables, así como la posibilidad de amortización total o parcial en efectivo; si lo son con carácter necesario o voluntario, incluso con carácter contingente o, en su caso, algún criterio objetivo; y, en caso de serlo con carácter voluntario, si la conversión y/o canje opera a opción de su titular o del emisor; e igualmente quien determine la relación de conversión y/o canje de las acciones que se emitan para la conversión o las que se utilicen para el canje de los valores,

que podrá ser fija o variable, valorando las acciones de conformidad a alguno de los procedimientos que el Consejo de Administración considere más convenientes conforme a lo previsto en la propuesta de acuerdo, así como el tipo de interés, las fechas y los procedimientos de pago del cupón, incluyendo la posibilidad de una remuneración variable referenciada a la evolución de la cotización de la acción de la Sociedad.

De esta forma, dotando al Consejo de Administración de la flexibilidad que la Ley permite, se pone a disposición de la Sociedad un mecanismo rápido y eficaz de financiación con el que fortalecer el balance de la Sociedad, reforzar su estructura financiera e, incluso, acometer iniciativas de inversión y crecimiento que, dadas las especiales circunstancias económicas actuales, puedan resultar de interés estratégico para el interés social.

Esta delegación dotaría al órgano de administración de la Sociedad del margen de maniobra y de la capacidad de respuesta que demanda el entorno competitivo en que la Sociedad opera, en el que, con frecuencia, el éxito de una iniciativa estratégica o de una transacción financiera depende de la posibilidad de acometerla rápidamente, sin las dilaciones y costes que inevitablemente trae consigo la convocatoria y celebración de una Junta General de accionistas. Así, el Consejo de Administración de la Sociedad estará facultado, en caso de resultar necesario, para captar un importante volumen de recursos en un periodo reducido de tiempo.

Además, la emisión de obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones ordinarias de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades presentan, de una parte, la ventaja de ofrecer al inversor la posibilidad de transformar sus créditos frente a la Sociedad en acciones de ésta, obteniendo una potencial rentabilidad superior a la que ofrecen otros instrumentos de deuda y, de otra, pueden permitir a la empresa incrementar sus recursos propios. Estas características conducen a que el cupón de las obligaciones y/o bonos convertibles y/o canjeables sea usualmente inferior al coste de los valores de renta fija simple y al de la deuda bancaria, por reflejarse en el tipo de interés de las obligaciones el valor de la opción o posibilidad de conversión de las mismas en acciones de la Sociedad que confieren a los inversores.

Por ello, el Consejo de Administración estima necesario solicitar a la Junta General la autorización por el plazo de cinco (5) años para emitir, en una o varias veces, obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones ordinarias de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades, de manera que se puedan atender las necesidades de financiación que pueda tener la Sociedad así como acometer aquellas otras inversiones que en cada momento puedan considerarse convenientes para la Sociedad o, en su caso, refinanciar en parte el endeudamiento de la Sociedad.

El acuerdo que se propone contempla, a su vez, la autorización al Consejo de Administración para que, en el caso de que decida emitir valores que sean convertibles en acciones ordinarias de nueva emisión de la propia Sociedad, pueda acordar el aumento de capital necesario para atender la conversión.

Es por ello que, sin perjuicio de que, de conformidad con el artículo 510 de la Ley de Sociedades de Capital, el límite legal máximo para la emisión de obligaciones no sea de aplicación a las sociedades anónimas cotizadas, la Sociedad solo emitiría valores convertibles cuando el aumento de capital necesario para su conversión, sumado a los aumentos que, en su caso, se hubieran acordado al amparo de otras autorizaciones concedidas por la Junta General, no excediera de la mitad de la cifra del capital social, tal y como establece el artículo 297.1.b)

in fine de la Ley de Sociedades de Capital, ni del 20% de dicha cifra total del capital social en caso de que en la emisión de los valores convertibles se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas.

Así, por los motivos expuestos anteriormente y al amparo de lo establecido en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil y en los artículos 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital y en el régimen general sobre emisión de obligaciones, y aplicando por analogía lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, se somete a la consideración de la Junta General la correspondiente propuesta de acuerdo.

Adicionalmente, y según permite el artículo 511 de la Ley de Sociedades de Capital para el caso de sociedades cotizadas, cuando la Junta General delegue en los administradores la facultad de emitir obligaciones convertibles, podrá atribuirles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación a las emisiones de obligaciones convertibles que sean objeto de delegación cuando el interés de la sociedad así lo exija, si bien, a tales efectos, deberá constar expresamente dicha propuesta de exclusión en la convocatoria de Junta General y se pondrá a disposición de los accionistas un informe de los administradores en el que se justifique la propuesta.

En este sentido, se informa de que la delegación al Consejo de Administración para la emisión de obligaciones convertibles contenida en la propuesta a la que este informe se refiere también incluye, conforme a lo permitido por el artículo 511 de la Ley de Sociedades de Capital, la atribución a los administradores de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas cuando el interés de la Sociedad así lo exija.

El Consejo de Administración estima que esta posibilidad adicional, que amplía notablemente el margen de maniobra y la capacidad de respuesta que ofrece la simple delegación de la facultad de emisión de obligaciones convertibles, se justifica por la flexibilidad y agilidad con la que, en ocasiones, resulta necesario actuar en los mercados financieros actuales a fin de poder aprovechar los momentos en los que las condiciones de los mercados sean más favorables.

En cualquier caso, se deja expresa constancia de que la exclusión del derecho de suscripción preferente constituye tan solo una facultad que la Junta General atribuye al Consejo de Administración y cuyo ejercicio dependerá de que el propio Consejo de Administración así lo decida, atendidas las circunstancias en cada caso existentes y con respeto a las exigencias legales. Si, en uso de las referidas facultades, el Consejo de Administración decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con una concreta emisión de obligaciones convertibles que eventualmente decida realizar al amparo de la autorización concedida por la Junta General, se emitirá al tiempo de acordar la emisión un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 414.2 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital. Ambos informes serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de conformidad con lo establecido en los mencionados preceptos.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración, en Madrid, en su sesión de fecha 12 de marzo de 2015.