

## **Inmobiliaria Colonial, S.A.**

Certificado sobre el Informe que  
formula el Consejo de Administración en  
relación con la propuesta de acuerdo  
sobre el aumento de capital mediante  
compensación de créditos

Al Consejo de Administración de  
Inmobiliaria Colonial, S.A.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. (en adelante, “Colonial” o la “Sociedad”) ha acordado en su sesión del 23 de diciembre de 2013 convocar Junta General Extraordinaria de accionistas para someter a su aprobación, entre otros:

- a) una reducción del capital social para el incremento de las reservas voluntarias, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las acciones de la Sociedad,
- b) un aumento de capital por aportaciones dinerarias mediante la emisión de acciones con previsión de suscripción incompleta,
- c) un aumento de capital por compensación de todo o parte de los créditos correspondientes a todos o parte de los bancos acreedores del préstamo sindicado y de determinados acreedores bilaterales (o, en ambos casos, de sus cesionarios al tiempo de ejecución de dicho aumento de capital), con previsión de suscripción incompleta.

De acuerdo con el “Informe que formula el Consejo de Administración en relación con la propuesta de acuerdo sobre el aumento de capital mediante compensación de créditos” (en adelante, “el informe del Consejo de Administración”) las propuestas de acuerdo descritas en los apartados b) y c) anteriores están sujetas al cumplimiento de determinadas condiciones. Se adjunta como Anexo a esta carta el informe formulado por el Consejo de Administración.

De acuerdo con lo anterior, les manifestamos que:

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 323 de la Ley de Sociedades de Capital, con fecha 19 de diciembre de 2013 hemos emitido nuestro informe de auditoría sobre el balance de situación al 31 de octubre de 2013 y las notas explicativas al mismo de Inmobiliaria Colonial, S.A. en el que expresamos una opinión favorable. Sin embargo, nuestro informe de auditoría sobre el balance de situación incluye un párrafo de énfasis acerca de la existencia de una incertidumbre significativa sobre la continuidad de las operaciones de la Sociedad, redactada en los siguientes términos:

*“Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.i de las notas explicativas adjuntas, que indica que Inmobiliaria Colonial, S.A. está negociando con sus principales acreedores con la finalidad de explorar diferentes alternativas que le permitan reducir su endeudamiento y extender el vencimiento de su deuda. En el marco de dicho proceso, los Administradores de la Sociedad están valorando diferentes alternativas que permitan optimizar la estructura de capital y financiera reduciendo el nivel de endeudamiento, entre ellas la posibilidad de aumentar el capital y/o de vender activos, incluida la venta total o parcial de su participación en SFL. Asimismo, según se indica en la Nota 2.i, la Sociedad está manteniendo diversas conversaciones con diferentes inversores con el objetivo de evaluar un posible aumento de capital para suscribir acciones de una participación no de control de Inmobiliaria Colonial, S.A.*”

En este contexto, los Administradores de la Sociedad tienen previsto convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas, con el objetivo de someter a su aprobación, entre otros aspectos: una reducción del capital social para incrementar las reservas voluntarias mediante la reducción del valor nominal de cada una de las acciones de la Sociedad (véase Nota 2.a), así como sendos aumentos del capital social, por aportaciones dinerarias y por compensación de créditos, ambos realizados mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias.

Dado que a la fecha de formulación de este balance de situación no ha culminado el proceso de reestructuración de la deuda que tiene como vencimiento principal el 31 de diciembre de 2014 y ante la posibilidad de incumplimiento al 31 de diciembre de 2013 de una de las ratios financieras a las que está sujeto dicho préstamo, lo que daría lugar a que pudiese ser exigible por los acreedores, los Administradores de la Sociedad han optado por clasificar el importe pendiente del préstamo sindicado, que asciende a 1.759 millones de euros, como pasivo corriente (véase Nota 15). En consecuencia, al 31 de octubre de 2013, el fondo de maniobra, sin considerar los activos y pasivos mantenidos para la venta, es negativo por importe de 1.852 millones de euros. Asimismo, con el objeto de reconocer los posibles impactos que pudieran derivarse de la eventual refinanciación de la deuda, los Administradores de la Sociedad han optado por reconocer, en el epígrafe “Proveedores” del balance de situación adjunto, una provisión de 17 millones de euros correspondiente a una estimación de diversos costes asociados al proceso de refinanciación anteriormente descrito y que se materializarán una vez que éste concluya satisfactoriamente.

Del resultado final de estas negociaciones dependerá la continuidad de las operaciones de la Sociedad, la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance de situación adjunto. A la fecha de este informe existe una incertidumbre significativa sobre cuál puede ser el resultado final de este proceso y consecuentemente el impacto en los estados financieros.”

2. De acuerdo con la información incluida en la Nota 15 “Deudas con entidades de crédito” de las notas explicativas al balance de situación al 31 de octubre de 2013, la Sociedad mantenía un préstamo sindicado por un importe dispuesto a dicha fecha de 1.759 millones de euros (en adelante, “el Préstamo Sindicado”), según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Colonial -</i>		
Facility A – Tramo 1	1.626.710	1.626.710
Pik Penalty – Tramo 1	-	61.409
Facility A – Tramo 2	70.482	70.482
Facility A – Tramo 3 Revolving (*)	48.384	(442)
Pik penalty – Tramo 3	-	1.161
<b>Total financiación sindicada de Colonial</b>	<b>1.745.576</b>	<b>1.759.320</b>

(\*) A los efectos del cómputo del nominal dispuesto, la Sociedad presenta el importe dispuesto del Tramo 3 Revolving del Facility A minorado por el saldo de la cuenta corriente restringida, por importe de 31.197 al 31 de octubre de 2013. El remanente al 31 de octubre de 2013, por importe de 442 miles de euros, corresponde a los intereses generados por la cuenta corriente, que la Sociedad ha clasificado como menos deuda con entidades financieras por su condición, al 31 de octubre de 2013 de cuenta restringida

3. Según la información incluida en la Nota 14 de las notas explicativas al balance de situación al 31 de octubre de 2013, la Sociedad ha recibido la siguiente financiación del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (en adelante, “BBVA”):

*“Concesión de financiación adicional a la Sociedad por parte del BBVA por importe de 28.566 miles de euros (Nota 15), de los cuales 18.000 miles cuentan con garantía hipotecaria sobre un inmueble en Barcelona y 10.566 miles de euros son obligatoriamente convertibles en acciones de la Sociedad sujeto al cumplimiento de determinadas circunstancias.*

*Adicionalmente, se ha concedido financiación a la Sociedad por parte del BBVA de acuerdo a los siguientes detalles:*

- Hasta un máximo de 20.000 miles de euros que se utilizará para conceder financiación a DUE 2009 con el objetivo de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE1. Dicha financiación será dispuesta por la Sociedad a medida que DUE acredite la ejecución de los trabajos de urbanización.*
- Importe de 10.000 miles de euros destinados a la financiación de las obras de rehabilitación del inmueble de Travessera de Gràcia y al pago de los intereses asociados.”*

En consecuencia, el importe total de la financiación concedida por el BBVA asciende a un importe máximo de 58.566 miles de euros (en adelante, “los Créditos Bilaterales”). Dicho importe, incluye 20.000 y 10.000 miles de euros, correspondientes a la financiación concedida por el BBVA para financiar, básicamente, determinados costes asociados a las obras de dos proyectos inmobiliarios; uno en Dos Hermanas (Sevilla) y otro en Barcelona. El importe dispuesto de dicha financiación, de acuerdo con los registros contables de la Sociedad al 31 de octubre de 2013, asciende a 22.768 miles de euros.

4. Los créditos que, en su caso, serían objeto de compensación de acuerdo con el apartado 3.1 del Informe del Consejo de Administración forman parte del Préstamo Sindicado y de los Créditos Bilaterales descritos en los puntos 2 y 3 anteriores. El detalle de dichos créditos es el siguiente:

Entidad	Fecha en que fue contraído el crédito	Euros
		Importe del Principal del crédito (1)
SHCO 43 Sarl	Préstamo sindicado de 12 de abril de 2007, incluyendo las modificaciones posteriores, siendo la última de fecha 19 de Febrero de 2010. Importe inicial de 1.650.011.896,22euros (Tramo A1) y 87.900.000 (Tramo A2). Devenga un interés de EURIBOR más un margen de 175 puntos básicos liquidable en cada período de interés así como un interés capitalizable de 450 puntos básicos en 2013 y 686 puntos básicos en 2014	374.089.522,06
Hypothekebank Frankfurt AG		373.923.137,23
Credit Agricole Corporate and investment Bank		363.821.545,24
Coral Partners (LUX) SRL		362.350.764,27
ING Real Estate Finance España EFC SA		100.563.539,55
Burlington Loan Management		95.081.498,08
Deutsche Postbank AG		50.042.893,99
ELQ investors		24.101.650,58
Merrill Lynch International		919.796,43
CaixaBank, S.A.		2.502.144,73
Kutxabank		4.184.473,93
Deutsche Bank AG		8.180.816,44
		<b>Total Préstamo Sindicado</b>
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A (BBVA)	Crédito bilateral formalizado el 20 junio 2013. Devenga un tipo de interés de Euribor más 175 puntos básicos	10.566.096,28
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A (BBVA) (2)	Crédito bilateral formalizado el 20 junio 2013. Devenga un tipo de interés de Euribor más 175 puntos básicos	48.000.000,00
	<b>Total Créditos Bilaterales</b>	<b>58.566.096,28</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>1.818.327.878,82</b>

- (1) Según se hace constar en el informe del Consejo de Administración “*es posible que dichos acreedores fueran sustituidos por otros en los casos en los que se haya verificado una cesión del crédito en cuestión con anterioridad al otorgamiento de la escritura de aumento de capital que documente la ejecución de dicho aumento de capital o que dichos créditos pueden ser modificados (o sustituidos total o parcialmente por otros) en virtud del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera, en cuyo caso se compensaría el crédito así novado (o sustituido).*”
- (2) El importe dispuesto del crédito al 31 de octubre de 2013 asciende a 22.768.000 euros, de acuerdo con la información incluida en el punto 3.1. del informe del Consejo de Administración.

Hemos verificado que la información incluida en el cuadro anterior es adecuada a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de octubre de 2013.

5. En el punto 3.1 del informe del Consejo de Administración se indica que “*todos los créditos que serían, en su caso, objeto de compensación, con el límite máximo de 500.000.000 euros en su conjunto, en ejecución del aumento de capital (...), serán en el momento de su compensación líquidos, vencidos y exigibles y, por tanto, cumplirán las características expresadas en el artículo 301 LSC de conformidad con el acuerdo de refinanciación de dichos créditos a suscribir con sus titulares.*”

6. En el momento de ejecutar el acuerdo de ampliación de capital por compensación de créditos, verificaremos que, a dicha fecha, dichos créditos sean líquidos, vencidos y exigibles. Una vez concluida nuestra validación emitiremos el correspondiente certificado del auditor de cuentas requerido en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital que certificará que los créditos son líquidos, vencidos y exigibles.

Este documento ha sido solicitado por el Consejo de Administración de la Sociedad para ser adjuntado en el informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta de aumento de capital mediante compensación de créditos.

Rafael Abella

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line that loops at the top and bottom, and a horizontal line that crosses the vertical one.

23 de diciembre de 2013

**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO RELATIVA AL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, EN CONSECUENCIA, SIN DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA (PUNTO CUARTO 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 Cuarto del Orden del Día, la aprobación de un aumento de capital mediante compensación de créditos contra la Sociedad que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 301 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 la consiguiente modificación estatutaria.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296, 297, 301 de 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 por compensación de créditos 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 junto con el aumento de capital dinerario (el "**Aumento de Capital Dinerario**") a que se refiere el Punto Tercero del Orden del Día.

En el referido contexto, el acuerdo que se somete a la aprobación de la presente Junta General es un aumento de capital por compensación de todos o parte de los créditos correspondientes a bancos acreedores del Préstamo Sindicado y de determinados acreedores bilaterales de la Sociedad en el contexto de una refinanciación de la *deuda senior* de Colonial por un importe máximo de 500.000.000 euros, con previsión de suscripción incompleta (el "**Aumento por Compensación de Créditos**"). El importe máximo del Aumento por Compensación de Créditos se reducirá en la medida en que se obtenga en el Aumento de Capital Dinerario un importe de suscripción superior a 500.000.000 euros.

No obstante lo anterior, el Aumento por Compensación de Créditos solo se llevará a efecto si se ejecuta el Aumento de Capital Dinerario y éste no se suscribe y se desembolsa íntegramente. Asimismo, el importe del Aumento por Compensación de Créditos se reducirá en la cuantía en que quede desembolsado el Aumento de Capital Dinerario en exceso de 500.000.000 euros en los términos y condiciones que se establecen en la propuesta de acuerdo.

La finalidad del Aumento por Compensación de Créditos viene dada por la necesidad de reestructurar la deuda de la Sociedad, de tal forma que el Aumento por Compensación de Créditos permitiría reducir el importe de la deuda del Préstamo Sindicado y de otros créditos bilaterales con aquellos acreedores con los que la Sociedad acuerde compensar sus créditos a través de este aumento, coadyuvando por tanto a la reestructuración de la deuda de la Sociedad. A la fecha del presente informe, no se han podido suscribir acuerdos firmes con dichos acreedores para la compensación de sus créditos en el Aumento por Compensación de Créditos, si bien existe un compromiso obligatorio de BBVA, acreedor bilateral, a compensar su crédito por importe de 10.566.096,26 euros si se dan ciertas condiciones en el contexto de la reestructuración de la deuda.

### 3. Información sobre los créditos

#### 3.1. Descripción de los créditos a compensar. Identidad de los aportantes

A continuación se detallan los créditos de conformidad con los artículos 301 LSC y 168.3 RRM y cuya compensación efectiva se producirá, en su caso, en la fecha del otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital objeto de este informe.

Todos los créditos que serían, en su caso, objeto de compensación, con el límite máximo de 500.000.000 euros en su conjunto, en ejecución del aumento de capital objeto de este informe, y que a continuación se detallan, serán en el momento de su compensación líquidos, vencidos y exigibles y, por tanto, cumplirán las características expresadas en el artículo 301 LSC de conformidad con el acuerdo de refinanciación de dichos créditos a suscribir con sus titulares.

Los créditos a compensar corresponden a las siguientes entidades acreedoras (o por aquellas entidades cesionarias en la posición de dichas entidades acreedoras) con las que al tiempo de la ejecución del aumento de capital se haya llegado a un acuerdo sobre la refinanciación de sus créditos o su modificación (o sustitución) así como sobre su compensación.

Entidad	Fecha en que fue contraído el crédito	Importe del Principal del crédito conforme al balance auditado a 31 de octubre de 2013  (euros)	Participación del Acreedor en el Crédito  (%)	Participación del Acreedor sobre el total de los Créditos a compensar  (%)
SHCO 43 Sarl	Préstamo sindicado de 12 de abril de 2007, incluyendo las modificaciones posteriores, siendo la última de fecha 19 de febrero de 2010. Importe inicial de 1.650.011.896,22 euros (Tramo A1) y 87.900.000 (Tramo A2). Devenga un interés de EURIBOR más un margen de 175 puntos básicos liquidable en cada	374.089.522,06	21,26	20,57
Hypothesenbank Frankfurt		373.923.137,23	21,25	20,56
Credit Agricole CIB, Sucursal en España		363.821.545,24	20,67	20,01
Coral Partners (Lux) S.à.r.l.		362.350.764,27	20,59	19,93
ING Real Estate Finance SE, E.F.C S.A.		100.563.539,55	5,71	5,53
Burlington Loan Management		95.081.498,08	5,40	5,23
Deutsche Postbank AG		50.042.893,99	2,84	2,75
ELQ Investors II Limited		24.101.650,58	1,37	1,33
Merrill Lynch International		919.796,43	0,05	0,05
Banco de Valencia, S.A./CaixaBank		2.502.144,73	0,14	0,14
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián (Kutxa)	4.184.473,93	0,24	0,23	



Entidad	Fecha en que fue contraído el crédito	Importe del Principal del crédito conforme al balance auditado a 31 de octubre de 2013	Participación del Acreedor en el Crédito	Participación del Acreedor sobre el total de los Créditos a compensar
		(euros)	(%)	(%)
Deutsche Bank AG Filiale Deutschlandgeschäft	período de interés así como un interés capitalizable de 450 puntos básicos en 2013 y 686 puntos básicos en 2014	8.180.816,44	0,46	0,45
<b>Total .....</b>		<b>1.759.761.782,54</b>	<b>100</b>	<b>96,78</b>
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A (BBVA)	Crédito bilateral formalizado el 20 junio 2013. Devenga un tipo de interés de Euribor más 175 puntos básicos	10.566.096,28 <sup>1</sup>	100	0,58
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A (BBVA)	Crédito bilateral formalizado el 20 junio 2013. Devenga un tipo de interés de Euribor más 175 puntos básicos	48.000.000,00 <sup>2</sup>	100	2,64
<b>Total .....</b>		<b>1.818.327.878,82</b>		<b>100</b>

### 3.2. Número y valor nominal de las acciones emitidas en contraprestación

Se emitirán las acciones que correspondan para cubrir, total o parcialmente, el principal de los créditos objeto de compensación con el límite máximo de compensación conjunto de 500.000.000 euros. Todas las acciones que se emitan, en su caso, serán de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, que serán suscritas y desembolsadas por los acreedores que corresponda según lo expresado en el apartado 3.1 anterior y 4 posterior en atención al importe de sus créditos y a la cifra máxima de compensación por importe máximo de 500.000.000 euros.

Entidad	Importe del Principal del crédito conforme al balance auditado a 31 de octubre de 2013 (euros)
SHCO 43 Sarl .....	374.089.522,06
Hypothekbank Frankfurt.....	373.923.137,23
Credit Agricole CIB, Sucursal en España .....	363.821.545,24
Coral Partners (Lux) S.à.r.l.....	362.350.764,27
ING Real Estate Finance SE, E.F.C.S.A.....	100.563.539,55
Burlington Loan Management .....	95.081.498,08
Deutsche Postbank AG .....	50.042.893,99
ELQ Investors II Limited.....	24.101.650,58
Merrill Lynch International .....	919.796,43

<sup>1</sup> El importe del principal a fecha 31 de octubre de 2013, fecha a la que se refiere el certificado emitido por el auditor de la Sociedad a efectos del artículo 301 LSC, coincide con el importe del crédito dispuesto por la Sociedad.

<sup>2</sup> El importe dispuesto del crédito a fecha 31 de octubre de 2013, fecha a la que se refiere el certificado emitido por el auditor de la Sociedad a efectos del artículo 301 LSC, asciende a la cantidad de 22.768.000 euros. En caso de compensación, ésta sólo se producirá, total o parcialmente, por el importe dispuesto.

<b>Entidad</b>	<b>Importe del Principal del crédito conforme al balance auditado a 31 de octubre de 2013 (euros)</b>
Banco de Valencia, S.A./CaixaBank .....	2.502.144,73
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián (Kutxa) ..	4.184.473,93
Deutsche Bank AG Filiale Deutschlandgeschäft .....	8.180.816,44
<b>Total .....</b>	<b>1.759.761.782,54</b>
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A (BBVA) .....	10.566.096,28
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A (BBVA) .....	48.000.000,00
<b>Total .....</b>	<b>1.818.327.878,82</b>

Se hace constar que es posible que dichos acreedores fueran sustituidos por otros en los casos en los que se haya verificado una cesión del crédito en cuestión con anterioridad al otorgamiento de la escritura de aumento de capital que documente la ejecución de dicho aumento de capital o que dichos créditos pueden ser modificados (o sustituidos total o parcialmente por otros) en virtud del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera, en cuyo caso se compensaría el crédito así novado (o sustituido).

El Aumento por Compensación de Créditos será por un importe máximo de 500.000.000 euros mediante la emisión de un número máximo de 2.000.000.000 acciones. No obstante, el número de acciones ordinarias de nueva emisión a entregar a cada uno de los acreedores dependerá del precio de emisión que establezca el Consejo de Administración en base a la delegación de facultades, a las cesiones de créditos que se puedan producir y a los acuerdos de compensación a los que llegue la Sociedad con las entidades acreedoras, compensándose entre todos ellos el importe máximo referido de 500.000.000 euros. La Sociedad tendrá discrecionalidad para decidir con qué entidades compensa créditos dentro del marco del acuerdo del Aumento por Compensación de Créditos.

### *3.3. Certificación del Auditor de Cuentas de la Sociedad*

A los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y concordantes de la LSC y RRM, se ha obtenido la preceptiva certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad que acredita que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos que constan en el presente Informe. Dicho certificado será además complementado, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública en la que se documente la ejecución del aumento de capital, mediante una nueva certificación del auditor de cuentas de la Sociedad en la que acredite que, de conformidad con la contabilidad de la Sociedad, la totalidad de los créditos a compensar resultan líquidos, vencidos y exigibles en dicha fecha conforme a lo establecido en el artículo 301 LSC.

## **4. Información a los efectos de las acciones a emitir en contraprestación de las compensaciones de los créditos**

### *4.1. Importe del aumento del capital social*

El importe del aumento el capital social será, con el límite máximo de 500.000.000 euros, en la cuantía necesaria para cubrir el importe de los créditos a compensar, mediante la emisión y puesta en circulación del número de acciones que correspondan, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en la compensación de los créditos detallados, que como se ha establecido anteriormente podrían ser modificados o sustituidos.

La cuantía del aumento se determinará por el Consejo de Administración de la Sociedad en atención al principal de los créditos, al importe en que quede desembolsado y suscrito el Aumento de Capital Dinerario y al precio de emisión que se determine. El importe que resulte de este cálculo se redondeará por exceso o por defecto para ajustarlo al precio de emisión de la acción, delegándose expresamente en el Consejo de Administración la realización del cálculo y el ajuste de la cifra de emisión.

No obstante lo anterior, es necesario recordar que se propone a la Junta General de accionistas, con carácter previo, un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias, con previsión de suscripción incompleta. La ejecución y el importe obtenido del Aumento de Capital Dinerario condicionan la cuantía máxima de ejecución del Aumento por Compensación de Créditos. En este sentido, la cuantía del Aumento por Compensación de Créditos se reducirá en la cuantía en que quede desembolsado el Aumento de Capital Dinerario en exceso de 500.000.000 euros, de tal forma que el Aumento por Compensación de Créditos no se ejecutará si el Aumento de Capital Dinerario se suscribe y se desembolsa íntegramente.

El contravalor del aumento de capital, reducido en la cuantía en que quede desembolsado el Aumento de Capital Dinerario en exceso de 500.000.000 euros, consistirá en los créditos que sean efectivamente compensados y hasta el importe máximo del principal de los mismos con el límite conjunto de compensación ya referido de 500.000.000 euros, teniendo la Sociedad discrecionalidad para decidir con qué entidades compensa créditos.

Se delegará en el Consejo de Administración la determinación de las reglas de suscripción de acciones derivadas del acuerdo objeto del presente informe una vez alcanzados los acuerdos con las entidades acreedoras para la suscripción de acciones.

#### *4.2. Tipo de emisión, prima y modalidad del aumento*

Se delegará expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la facultad de determinar el precio de emisión de las acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital objeto de este informe, delegándose en el Consejo expresamente la facultad de establecer la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones que deberá ser igual que el tipo de emisión de las acciones que se emitan en virtud del acuerdo Tercero propuesto a la Junta General.

#### *4.3. Contravalor*

El contravalor del aumento de capital consistirá en la compensación de todos o parte de los créditos anteriormente detallados y en la parte e importe que corresponda conforme a lo establecido anteriormente.

#### *4.4. 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 acuerdo quedará condicionado a la ejecución del Aumento de Capital Dinerario.

#### *4.5. Derecho de suscripción preferente*

No existirá el derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones, a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la LSC.

#### *4.6. Suscripción incompleta*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311.1 LSC, si las acciones emitidas no fueran suscritas en su totalidad, 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.

## 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 Cuarto del Orden del Día) es el que se transcribe a continuación:

**CUARTO.- Aumento del capital social mediante compensación de créditos, en consecuencia, sin derecho de suscripción preferente, por un importe máximo de hasta 500.000.000 euros. Dicho importe podrá reducirse por el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, en función de la suscripción del aumento de capital con aportaciones dinerarias cuya aprobación se somete a la Junta General bajo el Punto Tercero del Orden del Día. El presente aumento de capital se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.000.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión por acción idéntica a la acordada bajo el Punto Tercero del Orden del Día, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante la compensación de créditos contra la Sociedad, 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, siendo el contravalor la compensación de créditos contra la Sociedad que reúnan las características del artículo 301 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 ("LSC")*, todo ello 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. Descripción de los créditos**

Las acciones que, en su caso, se emitan serán suscritas y desembolsadas por aquellas de las siguientes entidades acreedoras -o los cesionarios en la posición de dichas entidades en los créditos- con las cuales la Sociedad llegue a un acuerdo de refinanciación y/o modificación o sustitución sobre los créditos detallados a continuación y en cuanto a su compensación total o parcial. A continuación se describen, a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del *Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil (el "RRM")*, los créditos que conforme a lo establecido en este párrafo y en el presente acuerdo serían objeto de compensación, aprobándose por la Junta General la compensación objeto del presente acuerdo.

Entidad	Fecha en que fue contraído el crédito	Importe del Principal del crédito conforme al balance auditado a 31 de octubre de 2013	Participación del Acreedor en el Crédito	Participación del Acreedor sobre el total de los Créditos a compensar
		(euros)	(%)	(%)
SHCO 43 Sarl	Préstamo sindicado de 12 de abril de 2007, incluyendo las modificaciones posteriores, siendo la última de fecha 19 de febrero de 2010. Importe inicial de 1.650.011.896,22 euros (Tramo A1) y 87.900.000 (Tramo A2). Devenga un interés de EURIBOR más un margen de 175 puntos básicos liquidable en cada período de interés así como un interés capitalizable de 450 puntos básicos en 2013 y 686 puntos básicos en 2014	374.089.522,06	21,26	20,57
Hypothekebank Frankfurt		373.923.137,23	21,25	20,56
Credit Agricole CIB, Sucursal en España		363.821.545,24	20,67	20,01
Coral Partners (Lux) S.à.r.l.		362.350.764,27	20,59	19,93
ING Real Estate Finance SE, E.F.C S.A.		100.563.539,55	5,71	5,53
Burlington Loan Management		95.081.498,08	5,40	5,23
Deutsche Postbank AG		50.042.893,99	2,84	2,75
ELQ Investors II Limited		24.101.650,58	1,37	1,33
Merrill Lynch International		919.796,43	0,05	0,05
Banco de Valencia, S.A./CaixaBank		2.502.144,73	0,14	0,14
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián (Kutxa)	4.184.473,93	0,24	0,23	
Deutsche Bank AG Filiale Deutschlandgeschäft	8.180.816,44	0,46	0,45	
<b>Total .....</b>		<b>1.759.761.782,54</b>	<b>100</b>	<b>96,78</b>
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A (BBVA)	Crédito bilateral formalizado el 20 junio 2013. Devenga un tipo de interés de Euribor más 175 puntos básicos	10.566.096,28 <sup>3</sup>	100	0,58
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A (BBVA)	Crédito bilateral formalizado el 20 junio 2013. Devenga un tipo de interés de Euribor más 175 puntos básicos	48.000.000,00 <sup>4</sup>	100	2,64
<b>Total .....</b>		<b>1.818.327.878,82</b>		<b>100</b>

La Junta General aprueba la posibilidad de que dichos acreedores sean sustituidos por otros en los casos en los que se haya verificado una cesión del crédito en cuestión con anterioridad al otorgamiento de la escritura de aumento de capital que documente la ejecución de dicho aumento de capital o que dichos créditos puedan ser novados modificativamente (o sustituidos total o parcialmente por otros) en virtud del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera, en cuyo caso se compensaría, total o parcialmente, el crédito así novado (o sustituido).

<sup>3</sup> El importe del principal a fecha 31 de octubre de 2013, fecha a la que se refiere el certificado emitido por el auditor de la Sociedad a efectos del artículo 301 LSC, coincide con el importe del crédito dispuesto por la Sociedad.

<sup>4</sup> El importe dispuesto del crédito a fecha 31 de octubre de 2013, fecha a la que se refiere el certificado emitido por el auditor de la Sociedad a efectos del artículo 301 LSC, asciende a la cantidad de 22.768.000 euros. En caso de compensación, ésta sólo se producirá, total o parcialmente, por el importe dispuesto.

El Aumento por Compensación de Créditos será por un importe máximo de 500.000.000 euros mediante la emisión de un número máximo de 2.000.000.000 acciones. No obstante, el número de acciones ordinarias de nueva emisión a entregar a cada uno de los acreedores dependerá del precio de emisión que establezca el Consejo de Administración en base a la delegación de facultades, a las cesiones de créditos que se puedan producir y a los acuerdos de compensación a los que llegue la Sociedad con las entidades acreedoras, compensándose entre todos ellos el importe máximo referido de 500.000.000 euros. La Sociedad tendrá discrecionalidad para decidir con qué entidades compensa créditos dentro del marco del acuerdo del Aumento por Compensación de Créditos.

## **2. Verificación de los créditos, número y valor nominal de las acciones a entregar**

A los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y concordantes de la LSC y RRM, se ha obtenido la preceptiva certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad que acredita que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos que constan en el presente acuerdo. Dicho certificado será además complementado, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública en la que se documente la ejecución del presente aumento de capital, mediante una nueva certificación del auditor de cuentas de la Sociedad en la que acredite que, de conformidad con la contabilidad de la Sociedad, la totalidad de los créditos a compensar resultan líquidos, vencidos y exigibles en dicha fecha conforme a lo establecido en el artículo 301 LSC.

Por tanto, el importe del Aumento por Compensación de Créditos coincidirá con la totalidad o aquella parte del principal de los créditos respecto de los que la Sociedad llegue a un acuerdo de refinanciación y compensación con sus titulares y limitado en todo caso al importe máximo de los créditos que finalmente se compensen atendidas las condiciones del presente acuerdo con el límite máximo conjunto de compensación de 500.000.000 euros. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente respecto al importe de la suscripción del Aumento de Capital Dinero que reducirá el importe de suscripción del presente aumento.

De conformidad con lo anterior, el Consejo de Administración queda facultado para suscribir los acuerdos de compensación que estime oportunos y a determinar las acciones que deban adjudicarse a cada entidad (acreedor) titular de los créditos, las cuales serán de la misma clase y serie que las que actualmente se encuentran en circulación.

En este sentido, el número de acciones a emitir de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas se fijará en función de los créditos que finalmente sean compensados y el precio de emisión de las nuevas acciones, siempre dentro del límite máximo de 2.000.000.000 de acciones.

## **3. Importe del aumento y condiciones del mismo. Compensación económica**

Aumentar el capital social en la cuantía necesaria para cubrir, total o parcialmente, el importe de los créditos a compensar, mediante la emisión y puesta en circulación del número de acciones que correspondan de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en la compensación, total o parcialmente, de los créditos detallados o que sean modificados o sustituidos, todo ello con el límite máximo de compensación conjunta de 500.000.000 euros.

La cuantía máxima del aumento se determinará por el Consejo de Administración de la Sociedad, con el límite máximo de 500.000.000 euros, en atención a los créditos con cuyos titulares se haya llegado a un acuerdo de refinanciación y compensación de dichos créditos y al importe en que quede desembolsado y suscrito el Aumento de Capital Dinerario. El importe que resulte de este cálculo se redondeará por exceso o por defecto para ajustarlo al precio de emisión de la acción, delegándose expresamente en el Consejo de Administración la realización del cálculo y el ajuste de la cifra de emisión así como el precio de emisión.

No obstante lo anterior, es necesario considerar que se ha propuesto a la presente Junta General de accionistas, en el acuerdo relativo al Punto Tercero del Orden del Día, un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias, con previsión de suscripción incompleta. La ejecución y el importe obtenido del referido aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias condicionan la cuantía máxima de ejecución del presente Aumento por Compensación de Créditos. En este sentido, la cuantía del Aumento por Compensación de Créditos prevista en este acuerdo se reducirá en la cuantía en que quede desembolsado el aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias (Punto Tercero del Orden del Día de la Junta General) en exceso de 500.000.000 de euros, de tal forma que el Aumento por Compensación de Créditos no se ejecutará si el Aumento Dinerario se suscribe y se desembolsa íntegramente.

El contravalor del aumento de capital, reducido en la cuantía en que quede desembolsado el aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias en exceso de 500.000.000 euros, consistirá en la parte de los créditos respecto de los cuales la Sociedad y sus titulares hayan alcanzado un acuerdo para que sean efectivamente compensados y hasta el importe máximo del principal de los mismos pero con el límite conjunto de 500.000.000 de euros.

Se delega en el Consejo de Administración la determinación de las reglas de suscripción de acciones derivadas del presente acuerdo una vez alcanzados los acuerdos con las entidades acreedoras para la suscripción de acciones.

#### **4. 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 acuerdo queda condicionada a la ejecución del Aumento de Capital Dinerario.

#### **5. Tipo de emisión, prima y modalidad del aumento**

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 el precio de emisión de las acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital objeto de este informe, delegándose en el Consejo expresamente la facultad de establecer la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones, que deberá ser igual que el tipo de emisión de las acciones que se emitan en virtud del acuerdo Tercero adoptado por la Junta General.

#### **6. *Contravalor***

El contravalor del aumento de capital consistirá en la compensación, total o parcial, de todos o parte de los créditos anteriormente detallados y en la parte e importe que corresponda conforme a lo establecido anteriormente.

El valor nominal de las nuevas acciones y la prima de emisión asociada a las mismas quedarán íntegramente desembolsados una vez que se ejecuten las compensaciones de los créditos que correspondan en el momento del otorgamiento de la escritura pública de ejecución del presente aumento del capital social. Por tanto, no existirán dividendos pasivos.

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

#### **8. *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.

#### **9. *Derecho de suscripción preferente***

A tenor de lo establecido en el artículo 304 LSC, no existirá el derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones.

#### **10. *Suscripción incompleta***

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311.1 LSC, y en atención a lo establecido en el apartado 3 anterior, si las acciones emitidas no fueran suscritas en su totalidad, 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.

#### **11. *Solicitud de 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).

## **12. 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.

## **13. 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 indicadas), se acuerda facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en el Presidente, 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 presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, establecer la cifra máxima y concreta del aumento de capital que se deba ejecutar, la determinación de la parte de los créditos a compensar por cada titular de los mismos, las acciones a entregar a cada titular de los créditos como consecuencia de la realización de la compensación de los mismos, la determinación y liquidación y pago de la compensación económica a entregar a los referidos titulares de los créditos y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de la compensación de créditos.
- ii. Determinar el precio de emisión de las acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital objeto de este informe así como la facultad de establecer la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones.
- iii. Determinar las reglas de suscripción de acciones derivadas del presente acuerdo una vez alcanzados los acuerdos con las entidades acreedoras para la suscripción de acciones.
- iv. 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.
- v. Solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores españolas y la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) de las nuevas acciones emitidas; solicitar, en su caso, la admisión a negociación en otras bolsas de valores o mercados en los que las acciones pudieran estar cotizando.
- vi. 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 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.*

- vii. 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.
- viii. 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.