

# Colonial

Barcelona, 23 de marzo de 2005

Señores:

De conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, adjuntamos a la presente carta la documentación que estará a disposición de los accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. en el domicilio social y en la página web de la compañía ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)), con motivo de la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas prevista para el día 14 de abril de 2005 a las 12'30 horas en Barcelona, Palau de la Música Catalana, calle Sant Pere Mes Alt, s/n, en primera convocatoria y el 15 de abril de 2005, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria, si fuera preciso.

La documentación que se adjunta es la siguiente:

- Anuncio de convocatoria de Junta General Ordinaria de Accionistas
- Cuentas Anuales tanto Individuales como Consolidadas correspondientes al ejercicio de 2004 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria), e Informes de Gestión tanto Individuales como Consolidados, correspondientes al ejercicio de 2004.
- Informe de los Auditores de Cuentas de la Compañía relativos a las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Inmobiliaria Colonial, S.A., tanto Individuales como Consolidadas, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2004.
- Propuestas de acuerdos que se formularán a la Junta General Ordinaria de Accionistas, informes de los administradores que acompañan a las propuestas de acuerdos e informe de los auditores sobre los informes de los administradores.
- Informe Anual de Gobierno Corporativo formulado por el Consejo de Administración en su reunión del 18 de marzo de 2005.

Se envían junto con el original, dos ejemplares de estos documentos, para su distribución a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y Barcelona

Atentamente, 

Albert Casajuana

Dtor. del Área de Planificación y Control. Relación con Inversores

# *Colonial*

## INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

### JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A., en su reunión del día 18 de marzo de 2005 ha acordado convocar Junta General Ordinaria de Accionistas, a celebrar el día 14 de abril de 2005 a las 12'30 horas en Barcelona, Palau de la Música Catalana (dentro de éste, en el "Petit Palau"), calle Sant Pere més Alt, s/n, en primera convocatoria y el 15 de abril de 2005, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria, si fuera preciso, con el siguiente

#### ORDEN DEL DIA

- 1°.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales, tanto Individuales como Consolidadas, correspondientes al ejercicio de 2004 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria), e Informes de Gestión, tanto Individuales como Consolidados, así como de la gestión del Consejo de Administración correspondientes al ejercicio de 2004.
- 2°.- Aplicación de Resultados.
- 3°.- Reelección del Auditor de Cuentas, tanto para las Cuentas Anuales Individuales como las Consolidadas.
- 4°.- Ratificación, nombramiento y reelección de Consejeros.
- 5°.- Delegación al Consejo de Administración para que pueda aumentar el capital social, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 153.1.b de la Ley de Sociedades Anónimas, hasta la mitad del actual, facultándole expresamente para que pueda acordar la exclusión del derecho de suscripción preferente cuando el interés de la sociedad así lo exija en las emisiones que acuerde al amparo de esta delegación.

# *Colonial*

- 6°.- Delegación al Consejo de Administración para que pueda emitir obligaciones, así como cualquier otro tipo de valor de renta fija, simples, con garantía hipotecaria, convertibles y/o canjeables en acciones de la propia sociedad; determinación de las bases y modalidades de conversión y/o canje, así como aumento de capital social en la cuantía necesaria; delegación expresa de la facultad para que pueda acordar la exclusión del derecho de suscripción preferente, cuando el interés social así lo exija, en las emisiones de valores convertibles que acuerde al amparo de esta delegación.
- 7°.- Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias en los términos previstos en el artículo 75 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, dejando sin efecto en la parte del plazo no transcurrido, la autorización que fue otorgada por la Junta General Ordinaria de 15 de abril de 2004.
- 8°.- Delegaciones para cumplimentar los acuerdos que se adopten.

Los señores accionistas pueden examinar en el domicilio social de la Compañía, Avda. Diagonal, 532, Barcelona y también pedir su entrega o envío gratuito, de los documentos a que se refiere el punto 1° del Orden del Día, del informe de los Auditores, de la propuesta de aplicación de resultados, del Informe de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2004, del Informe del Consejo de Administración, tanto en lo que se refiere a la delegación de facultades para aumentar el capital social como a la delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente; de los Informes del Consejo de Administración y del Auditor de Cuentas designado por el Registro Mercantil sobre la propuesta de delegación al Consejo para emitir valores de renta fija convertibles en acciones así como el del Consejo sobre la delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente y la propuesta de aumento a que se refiere el punto sexto del Orden del Día. Toda la documentación antes citada así como las propuestas de

# *Colonial*

acuerdos que el Consejo someterá a la Junta General Ordinaria que se convoca, puede, también, ser consultada y obtenida en la página web de la compañía [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com).

Desde la publicación de la presente convocatoria los socios podrán solicitar por escrito con anterioridad a la Junta General de Accionistas, o verbalmente durante la misma, los informes o aclaraciones que estimen precisos acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día y demás a que se refiere el artículo 112 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Tienen derecho de asistencia a la Junta los accionistas titulares de 100 o más acciones, pudiendo agruparse los que posean un número menor hasta alcanzar dicha cifra, confiando su representación en cualquiera de ellos o en otro accionista con derecho propio de asistencia. Para asistir a la Junta General los accionistas deberán tener inscritas las acciones a su nombre en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores y entidades participantes en dichos Sistemas, con cinco días de antelación. A cada accionista, que pueda asistir a la Junta le será facilitada una tarjeta de asistencia en la que constará el número de acciones de que sea titular. La falta de tarjeta de asistencia sólo podrá ser suplida mediante el correspondiente certificado de legitimación expedido por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores o por las entidades participantes en los mismos.

Los accionistas que deseen delegar su representación por medios electrónicos tendrán que conectar con la página web de la compañía antes citada ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)), dónde en el apartado de información para accionistas e inversores encontraran el procedimiento y requisitos exigidos para ello, debiendo acreditar su identidad mediante firma electrónica reconocida basada en un certificado electrónico reconocido, de conformidad con lo establecido en la Ley 59/2003 de Firma Electrónica. La

## *Colonial*

delegación de la representación por medios electrónicos deberá efectuarse antes de las 14 horas del día inmediato anterior a la fecha de la primera convocatoria. En todo caso, el representante que asista a la Junta deberá aportar la tarjeta de asistencia expedida a nombre del accionista y habrá de tener la condición de accionista.

Para levantar el acta de la Junta, el Consejo de Administración, de acuerdo con lo previsto en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, ha acordado requerir la presencia de un Notario.

Se informa a los señores accionistas que se prevé que por no alcanzarse el quórum necesario para la celebración en primera convocatoria la Junta General se celebre en segunda convocatoria el día 15 de abril de 2005. De cambiar la previsión así se comunicaría oportunamente.

Barcelona, a dieciocho de marzo de dos mil cinco.

El Presidente del Consejo de Administración.

PROPUESTAS DE ACUERDOS QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN FORMULA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., CONVOCADA EN PRIMERA CONVOCATORIA PARA EL DÍA 14 DE ABRIL DE 2005 Y EN SEGUNDA CONVOCATORIA PARA EL SIGUIENTE DÍA 15.

Primera.- Aprobar las Cuentas Anuales, tanto Individuales como Consolidadas, que incluyen el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria, tanto Individuales como Consolidadas, correspondientes al ejercicio 2004 y los respectivos Informes de Gestión, verificadas, juntamente con los Informes de Gestión, por el Auditor de Cuentas de la Compañía, así como aprobar la gestión del Consejo de Administración. Las referidas Cuentas Anuales Individuales de 2004 y el Informe de Gestión constan en 4 ejemplares iguales extendidos en el anverso de 38 folios de papel timbrado del Estado de clase 8ª números 0H6311361 a 0H6311398, ambos inclusive, el primero; números 0H6311399 a 0H6311436, ambos inclusive, el segundo; números 0H6311437 a 0H6311474, ambos inclusive el tercero; números 0H6311475 a 0H6311512, ambos inclusive, el cuarto, que han sido verificados por el auditor Deloitte, S.L.

Las Cuentas Anuales Consolidadas de 2004 y su respectivo Informe de Gestión constan en 4 ejemplares iguales extendidos en el anverso de 51 folios de papel timbrado del Estado de clase 8ª números 0H6311082 a 0H6311132, ambos inclusive el primero; números 0H6311133 a 0H6311183, ambos inclusive, el segundo; números 0H6311184 a 0H6311234, ambos inclusive, el tercero; números 0H6311235 a 0H6311285, ambos inclusive, el cuarto, que han sido verificados por el auditor Deloitte, S.L.

Segunda.- Aprobar la siguiente propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2004 formulada por el Consejo de Administración:

Cifras en euros

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| A dividendos.....            | 53.774.627,52        |
| A reservas voluntarias ..... | <u>50.955.505,10</u> |
| Total distribuido            | 104.730.132,62       |

Habida cuenta de que ya se han satisfecho 19.829.393,90 euros con el carácter de cantidades a cuenta de dividendos, procede el pago de un dividendo complementario de 0,606 euros por acción a todas las acciones vigentes en este momento, identificadas con el Código ISIN ESO 153440419, siendo el importe total del referido dividendo complementario de 33.945.233,62 euros que se hará efectivo a partir del día 10 de Mayo de 2005.

**Tercera.-** Reelegir, al amparo de lo previsto en el art. 204.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, por el período de un año, esto es para el ejercicio de 2006, al Auditor de la Compañía Deloitte, S.L., tanto para las Cuentas Individuales como para las Consolidadas.

**Cuarta.-** Ratificar el nombramiento como Consejero de D. Alfonso Cortina de Alcocer acordado por el Consejo de Administración en uso de la facultad de cooptación, el 2 de diciembre de 2004.

Nombrar Consejero por el plazo estatutario de 5 años a D. Alfonso Cortina de Alcocer  
Reelegir como Consejero por el plazo estatutario de 5 años a D. Juan Antonio Samaranch Torelló.

**Quinta.-** Delegar al Consejo de Administración, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas para que, dentro del plazo máximo de cinco años, pueda ampliar en una o varias veces el capital social mediante aportaciones dinerarias y emisión de acciones ordinarias, en una cifra de hasta 84.022.855 euros, dejando sin efecto, en cuanto fuere menester, la anterior autorización acordada el 27 de abril de 2000, en la parte no utilizada.

Delegar expresamente en el Consejo de Administración, para que en las emisiones que

acuerde al amparo de esta delegación para aumentar el capital social, pueda excluir el derecho de suscripción preferente cuando el interés de la sociedad así lo exija, cumpliendo con las prescripciones legales establecidas en el Artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

**Sexta.-**

I) Autorizar al Consejo de Administración para que pueda emitir obligaciones u otros valores de renta fija, simples, con garantía hipotecaria y convertibles y/o canjeables en acciones de la propia Sociedad, en una o varias veces, hasta una cifra total en conjunto de 500 millones de euros, y por un plazo de cinco años, dejando en cuanto fuere menester, sin efecto, en la parte no utilizada, la autorización que fue otorgada por la Junta de 25 de abril de 2002.

II) En particular, en cuanto al uso de la delegación de facultades para la emisión de obligaciones convertibles, corresponderá al Consejo adoptar los correspondientes acuerdos con arreglo a las siguientes bases:

1. **Importe máximo de la autorización.** El importe máximo de la/s emisión/es en total será de 500 millones de euros de obligaciones convertibles en acciones, o la menor cantidad que resultase por la emisión de otro tipo de obligaciones por el Consejo, en uso de la presente autorización.

2. **Precio de emisión.** A la par, siendo el valor nominal no inferior al valor de las acciones.

3. **Tipo de interés.** Las obligaciones convertibles que se emitan en ejercicio de la presente delegación devengarán desde la fecha de su desembolso un tipo fijo de interés anual, que se determinará en su momento por el Consejo, en función de las condiciones de mercado. Asimismo el Consejo determinará los periodos de pago.

4. **Conversión.** Las obligaciones que se emitan al amparo de la presente delegación serán convertibles en acciones ordinarias de la Sociedad emisora. La conversión podrá



efectuarse a partir de la fecha que determine el Consejo, quedando facultado el Consejo de Administración para determinar el plazo y la periodicidad de la conversión que deberá figurar en el correspondiente acuerdo de emisión y que no podrá exceder de seis años contados desde la fecha de emisión.

A efectos de la conversión:

(a) las obligaciones convertibles se valorarán por su importe nominal; y,

(b) las acciones ordinarias de la Sociedad se valorarán:

a. al cambio fijo que se determine en el correspondiente acuerdo de emisión del Consejo de Administración, que en ningún caso podrá ser inferior al valor nominal de las acciones; o

b. al cambio determinable en la fecha o fechas que se indiquen en el mencionado acuerdo del Consejo y en función del valor de cotización en Bolsa de las acciones de la Sociedad, en la fecha/s o periodo/s que se tomen como referencia en el mismo acuerdo y que, como mínimo, será el precio medio ponderado de cotización de las acciones ordinarias en las Bolsas españolas el día de fijación de las condiciones de emisión sin que, en ningún caso, pueda ser inferior a su valor nominal.

Las fracciones de acción se redondearán por defecto y cada tenedor recibirá en metálico la diferencia que pueda producirse al convertir sus obligaciones convertibles en acciones.

En tanto sea posible la conversión en acciones ordinarias de las obligaciones convertibles que se puedan emitir, las mismas tendrán cuantos derechos les reconoce la legislación vigente, y especialmente, los relativos a la cláusula de antidilución en los supuestos legales y al derecho de suscripción preferente, salvo que la Junta

General o el Consejo de Administración en uso de la facultad concedida a estos efectos por aquélla, en los términos y con los requisitos del artículo 159 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, decida la exclusión total o parcial del derecho de suscripción preferente de los accionistas y de los titulares de obligaciones convertibles.

5. **Vencimiento último.** En la fecha que determine el Consejo de Administración y hasta un plazo máximo de seis años, contados desde la fecha del desembolso.

6. **Garantía de la emisión.** La/s emisión/es de obligaciones convertibles en acciones contarán con la garantía del patrimonio de la Sociedad emisora y no se garantizarán especialmente mediante ninguna de las formas previstas en el apartado 1 del artículo 284 de la Ley de Sociedades Anónimas.

7. **Exclusión del derecho de suscripción preferente.** Se atribuye asimismo al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en la/s emisión/es de obligaciones convertibles que acuerde al amparo de la presente autorización, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas para la exclusión de dicho derecho cuando se delega tal facultad en el Consejo de Administración.

III) Aumentar, desde ahora y para su momento, el capital social hasta la cifra máxima de 500 millones de euros o, en su caso, en la cuantía necesaria para atender a la conversión en acciones de las obligaciones convertibles en acciones que puedan emitirse al amparo de esta autorización. Respecto a tal aumento de capital, facultar al Consejo de Administración para emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones ordinarias, representativas del mismo, que sean necesarias para llevar a efecto la conversión, dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital y para, en su caso, anular la

parte de dicho aumento de capital que no hubiese sido necesario para conversión en acciones.

- IV) En el uso de la delegación de facultades para la emisión de obligaciones canjeables, corresponderá al Consejo adoptar el acuerdo o acuerdos con arreglo a las mismas bases fijadas, en cuanto resulte aplicable, en el anterior apartado II) referente a las bases para la emisión de obligaciones convertibles en acciones.

Séptima.- Autorizar la adquisición derivativa por la Sociedad de sus propias acciones, de forma directa en nombre de la Sociedad, o bien indirectamente mediante una sociedad dominada, conforme prevé el artículo 75 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, -dejando sin efecto en la parte no utilizada y por el plazo no transcurrido la anterior autorización otorgada por la Junta de 15 de abril de 2004-, con los siguientes requisitos y siempre con observancia de las normas legales sobre el particular:

- a) La adquisición podrá ser efectuada bajo la modalidad de compraventa, permuta, adjudicación extrajudicial o cualquier otra modalidad legalmente permitida.
- b) El número máximo de acciones a adquirir será equivalente a aquél por el que la suma del valor nominal de las mismas, junto con las que ya posea la Sociedad y sus filiales, no exceda del 5% del capital social.
- c) El precio o valor de adquisición no podrá variar con respecto al cierre de cotización del día anterior hábil bursátil, ni en menos de un 10%, ni en más de un 10%.
- d) El tiempo durante el que la Sociedad podrá hacer uso de la presente autorización será de dieciocho meses.
- e) La adquisición llevará consigo la dotación en el Pasivo del Balance de la reserva prescrita por la norma tercera

del artículo 79, en relación con el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

- f) Las acciones adquiridas han de hallarse íntegramente desembolsadas.

**Octava.-** Facultar tan ampliamente como en derecho sea menester al Presidente del Consejo, D. Alfonso Cortina de Alcocer, al Vicepresidente, Excmo. Sr. D. Juan Antonio Samaranch, al Consejero Delegado, D. Juan José Brugera Clavero y al Secretario del Consejo, D. Alejandro García-Bragado Dalmau, para que cualquiera de ellos, con carácter indistinto, pueda, otorgar y suscribir los documentos públicos y privados que sean precisos, o meramente convenientes, incluso los aclaratorios o complementarios, elevar a públicos y ejecutar los anteriores acuerdos, efectuar las gestiones que consideren oportunas con relación a los acuerdos que anteceden, insertar, en su caso, los anuncios pertinentes y actúen, en fin, cuanto sea necesario para llevar a su debido cumplimiento dichos acuerdos, hasta su definitiva inscripción en el Registro Mercantil y demás donde corresponda, así como para realizar todos los trámites que sean necesarios para el ejercicio y ejecución de las facultades conferidas de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora del mercado de valores.

- c) **INFORMES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN REFERENTES A LOS PUNTOS QUINTO Y SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**

El Consejo de Administración por unanimidad acuerda formular los siguientes

**INFORMES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION REFERENTES A LOS PUNTOS QUINTO Y SEXTO DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA, CONVOCADA PARA EL DIA 14 DE ABRIL DE 2005, EN PRIMERA CONVOCATORIA Y PARA EL SIGUIENTE DIA 15 EN SEGUNDA CONVOCATORIA.**

- I) Informe referente al punto Quinto del Orden del Día.**

El Consejo de Administración por unanimidad, acuerda formular en cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos 144, 153 y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas el siguiente informe:

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., EN RELACION CON LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, CONVOCADA PARA EL DIA 14 DE ABRIL DE 2005 EN PRIMERA CONVOCATORIA, Y PARA EL SIGUIENTE DIA 15 EN SEGUNDA CONVOCATORIA, REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN AL CONSEJO PARA QUE PUEDA AUMENTAR EL CAPITAL, CON DELEGACION DE LA FACULTAD DE EXCLUIR EL DERECHO DE SUSCRIPCION PREFERENTE.

El día 27 de abril de 2005 caduca la autorización para ampliar el capital social que por el plazo de cinco años concedió al Consejo de Administración la Junta General Ordinaria de 27 de abril de 2000.

Aunque el Consejo en estos últimos cinco años no ha hecho uso de la delegación, conviene que tenga la mencionada facultad, especialmente dado el tamaño que actualmente tiene la compañía y la situación de los mercados, a fin de poder aprovechar las oportunidades que se presenten interesantes para la misma.

Por otra parte, dado que actualmente el artículo 159.2 permite, en el caso de sociedades cotizadas, como es el caso de Inmobiliaria Colonial, S.A., que al delegar la Junta General en el Consejo de Administración la facultad de ampliar el capital social se atribuya también a éste la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, se propone también efectuar esta delegación, con la finalidad de que el Consejo tenga la más amplia flexibilidad al acordar una emisión, pudiendo, si el interés de la sociedad así lo exige, dadas las circunstancias que pudieran concurrir, excluir el mencionado derecho.

Con la autorización al Consejo para aumentar el capital en los términos que se proponen se goza de una mayor flexibilidad para poder acordar los aumentos de capital en los momentos que resulten más oportunos, tanto en razón a las necesidades de la Sociedad, como en determinados supuestos a la conveniencia de los accionistas, razón por la cual se propone continuar con la práctica actual en la Compañía, ampliándola en lo referente a la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, hoy legalmente admitida y que no lo era cuando se otorgaron anteriores delegaciones.

- II) Informe referente al punto Sexto del Orden del Día sobre la emisión de obligaciones u otros valores de

renta fija, simples, con garantía hipotecaria y convertibles y/o canjeables en acciones de la propia Sociedad.

El Consejo de Administración, por unanimidad, acuerda formular, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 292, 153 y 159, en cuanto sea procedente, de la Ley de Sociedades Anónimas, el siguiente informe:

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, CONVOCADA PARA EL DÍA 14 DE ABRIL DE 2005 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 15, EN SEGUNDA CONVOCATORIA.

El presente informe se formula en cumplimiento de lo previsto en los artículos 292, 153 y 159, en cuanto sea procedente, de la Ley de Sociedades Anónimas, ya que la autorización que se solicita por Consejo para emitir obligaciones incluye también a las obligaciones convertibles en acciones.

El gran volumen de recursos que se negocian en los mercados financieros junto con la agilidad y la rapidez con que en ellos se actúa, así como la volatilidad que les es propia exigen que la emisión de valores goce de una gran agilidad para realizarse en los momentos en que los mercados sean más favorables, pudiendo de este modo obtener las mejores condiciones. A las mencionadas condiciones de agilidad, rapidez y volatilidad de los mercados financieros hay que añadir la necesaria celeridad para actuar de forma inmediata ante el surgimiento de algunas de las oportunidades de negocio que de la nueva situación económica de globalización de los mercados y moneda única en Europa puedan resultar con mayor intensidad y con mayor volumen de inversión dado el creciente tamaño de las compañías.

Esta es la razón que justifica la propuesta de que se autorice y delegue en el Consejo la emisión de obligaciones simples, hipotecarias, convertibles y/o canjeables que pueden ser convertibles en acciones, por un importe en junto de hasta 500 millones de euros.

La emisión de obligaciones convertibles a un tipo de conversión sobre la base de la cotización de las acciones referida a la fecha de emisión se ha revelado como una fórmula de gran aceptación en los mercados

financieros más desarrollados, permitiendo a las correspondientes sociedades emisoras obtener financiación en unas condiciones muy favorables.

Las oportunidades de negocio que pueden presentarse próximamente en el sector inmobiliario español y europeo tanto para empresas cotizadas como privadas en el ámbito de actuación de Inmobiliaria Colonial, S.A. requieren, para poder ser aprovechadas, tener adecuadamente previstas las fuentes de financiación, a medio y largo plazo, susceptibles de instrumentarse con agilidad, permitiéndose de este modo hacer frente a la estrategia de crecimiento con una óptima estructura financiera.

A efectos de la conversión las obligaciones se valorarán por su importe nominal y las acciones en función del cambio fijo que se determine en el correspondiente acuerdo de emisión del Consejo de Administración, o bien en función del valor de cotización en Bolsa en los periodos que fije el Consejo, con un mínimo que será el precio medio ponderado el día de la ejecución del acuerdo.

La elección de la referencia al valor de cotización en Bolsa de las acciones para fijar el precio de emisión se fundamenta en la circunstancia de que es una práctica extendida en el euromercado fijar dicho precio en la fecha de emisión de los títulos.

#### **Bases y modalidades de la conversión:**

1. **Importe máximo de la autorización.** El importe máximo de la/s emisión/es, en total será de 500 millones de euros para toda clase de obligaciones que se emitan al amparo de la autorización, y por tanto si sólo se emitieran obligaciones convertibles la emisión de éstas podría llegar hasta la mencionada cifra.
2. **Precio de emisión.** A la par, siendo el valor nominal no inferior al valor de las acciones.
3. **Tipo de interés.** Las obligaciones convertibles que se emitan en ejercicio de la presente delegación devengarán desde la fecha de su desembolso un tipo fijo de interés anual, que se determinará en su momento por el Consejo, en función de las condiciones de mercado. Asimismo el Consejo determinará los periodos de pago.

4. **Conversión.** Las obligaciones que se emitan al amparo de la presente delegación serán convertibles en acciones ordinarias de la Sociedad emisora. La conversión podrá efectuarse a partir de la fecha que determine el Consejo de Administración, quedando facultado el Consejo de Administración para determinar el plazo y la periodicidad de la conversión que deberá figurar en el correspondiente acuerdo de emisión y que no podrá exceder de seis años contados desde la fecha de emisión.

A efectos de la conversión:

- (a) las obligaciones convertibles se valorarán por su importe nominal; y,
- (b) las acciones ordinarias de la Sociedad se valorarán:
  - a. al cambio fijo que se determine en el correspondiente acuerdo de emisión del Consejo de Administración, que en ningún caso podrá ser inferior al valor nominal de las acciones
  - b. al cambio determinable en la fecha o fechas que se indiquen en el mencionado acuerdo del Consejo y en función del valor de cotización en Bolsa de las acciones de la Sociedad, en la fecha/s o periodo/s que se tomen como referencia en el mismo acuerdo y que, como mínimo, será el precio medio ponderado de cotización de las acciones ordinarias en las Bolsas españolas el día de fijación de las condiciones de emisión sin que, en ningún caso, pueda ser inferior a su valor nominal.

Las fracciones de acción se redondearán por defecto y cada tenedor recibirá en metálico la diferencia que pueda producirse al convertir sus obligaciones convertibles en acciones.



En tanto sea posible la conversión en acciones ordinarias de las obligaciones convertibles que se puedan emitir, las mismas tendrán cuantos derechos les reconoce la legislación vigente, y especialmente, los relativos a la cláusula de antidilución en los supuestos legales y al derecho de suscripción preferente, salvo que la Junta General o el Consejo de Administración en uso de la facultad concedida a estos efectos por aquélla, en los términos y con los requisitos del artículo 159 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, decida la exclusión total o parcial del derecho de suscripción preferente de los accionistas y de los titulares de obligaciones convertibles.

5. **Vencimiento último.** En la fecha que determine el Consejo de Administración y hasta un plazo máximo de seis años, contados desde la fecha del desembolso.
6. **Garantía de la emisión.** La/s emisión/es de obligaciones convertibles en acciones contarán con la garantía del patrimonio de la Sociedad emisora y no se garantizarán especialmente mediante ninguna de las formas previstas en el apartado 1 del artículo 284 de la Ley de Sociedades Anónimas.
7. La Sociedad tiene capacidad para emitir obligaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 283 de la Ley de Sociedades Anónimas.
8. **Informe de Auditoría.** Como anexo a este informe se acompañará el informe de los Auditores de Cuentas de Inmobiliaria Colonial, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2003 y el correspondiente al ejercicio 2004.
9. **Exclusión del derecho de suscripción preferente.** La legislación vigente (artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas) permite que pueda delegarse en el Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. En la emisión de obligaciones convertibles puede resultar muy importante tener la mayor facilidad y rapidez para colocar la emisión, dada la volatilidad que tienen hoy en día los mercados financieros, si se quieren aprovechar de la forma más favorable las oportunidades que puedan surgir. A estos efectos, resulta decisivo que el Consejo de Administración pueda contar con la facultad de excluir el mencionado derecho de suscripción preferente, pues, en caso contrario, se dificultaría mucho, tanto en atención a mayores

necesidades temporales como a la incógnita sobre el montante de la emisión colocable a terceros. Esta es la razón que induce al Consejo a proponer a la Junta que delegue en su favor la mencionada facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.

**10.Datos de la entidad emisora.**

Denominación: Inmobiliaria Colonial, S.A.

Domicilio: Av. Diagonal, 532, Barcelona

Capital: 168.045.711 euros

Objeto social: El objeto de la Sociedad será la adquisición, construcción, venta, enajenación y arrendamiento de inmuebles y su explotación en cualquier otra forma admitida en Derecho, incluyendo la de garajes y aparcamientos; así como la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios y fincas de toda clase. Queda excluido el arrendamiento financiero activo y aquellas actividades que, hallándose sujetas a legislación especial, requieran unas formalidades o requisitos distintos de los que reúne esta Sociedad. La Sociedad podrá también desarrollar las actividades integrantes del objeto social, total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

*El SECRETARIO DEL CONSEJO*