

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A., en su reunión del día 28 de septiembre de 2005 ha acordado convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas, a celebrar el día 20 de octubre de 2005 a las 10'00 horas en Barcelona, Palau de Congressos de Catalunya, Avda. Diagonal, 661-671, en primera convocatoria y el siguiente día 21, a las 12'00 horas, en el mismo lugar, en segunda convocatoria, si fuera preciso, con el siguiente

ORDEN DEL DIA

- 1º.- Examen y aprobación, de los Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios de patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo y las Notas relativas a los mismos) Consolidados, cerrados a 30 de junio de 2005 y auditados por el auditor de la compañía, a los efectos de la ampliación de capital con aportación en especie y con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas a que se refiere el siguiente punto del Orden del Día.
- 2º.- Ampliación de capital por importe de 11.041.434 euros mediante la emisión de 3.680.478 acciones, de 3 euros de valor nominal cada una, con exclusión del derecho de suscripción preferente de los antiguos accionistas, para su suscripción y desembolso por la Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija mediante la aportación de dos inmuebles sitios en Madrid, en la calle José Abascal, 56 y en el Paseo Recoletos, 37-41, constituido, este último, por tres cuerpos diferenciados, siendo el tipo de emisión de las acciones el precio de cotización de cierre medio de la acción de Inmobiliaria Colonial, S.A., del día 8 de agosto al 7 de septiembre de 2005, ambos inclusive, esto es, 47,161 euros, de los que 3 euros por acción corresponden al nominal y el resto a prima de emisión. El valor atribuido a los inmuebles que se aportan es de 173.575.022,96 euros. Consiguiente modificación del Artículo 6º de los Estatutos Sociales.
- 3º.- Modificación del Artículo 19 de los Estatutos Sociales, ampliando el número máximo de miembros del Consejo de 12 a 20.
- 4º.- Fijación del número de miembros del Consejo y nombramiento de Consejeros.
- 5º.- Delegación 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 la entrega o envío gratuito de:

1. Los Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios de patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo y las Notas relativas a los mismos) Consolidados cerrados a 30 de junio de 2005, que han sido auditados por el auditor de la compañía Deloitte, S.L., junto con el correspondiente informe de éste.
2. Las propuestas de nueva redacción de los Artículos 6 y 19 de los Estatutos Sociales, referentes al capital y a la composición del Consejo respectivamente, cuya aprobación se propone en los puntos 2 y 3 del Orden del Día, junto con los respectivos informes del Consejo de Administración sobre estas propuestas de modificación y en cuanto al aumento de capital,

- también sobre la aportación no dineraria.
3. El informe del Consejo de Administración sobre la propuesta de supresión del derecho de suscripción preferente, justificativo de la misma con indicación del tipo de emisión de las acciones y de la persona a quien se propone atribuir las.
 4. El informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil sobre la aportación no dineraria en el aumento de capital que se propone.
 5. El informe del auditor de cuentas designado por el Registro Mercantil, emitido a efectos de lo dispuesto en el Artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas, sobre exclusión del derecho de suscripción preferente.

Toda la documentación antes citada, así como las propuestas de acuerdos que el Consejo someterá a la Junta General Extraordinaria de Accionistas que se convoca, puede también ser consultada y obtenida en la página web de la compañía (www.inmocolonial.com).

Desde la publicación de la presente convocatoria los socios podrán solicitar por escrito con anterioridad a la Junta General Extraordinaria 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 Extraordinaria 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), donde en el apartado de información para accionistas e inversores encontrarán 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 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 21 de octubre de 2005. De cambiar la previsión así se comunicaría oportunamente.

Barcelona, a 28 de septiembre de dos mil cinco.
El Presidente del Consejo de Administración.

Colonial

PROPUESTAS DE ACUERDOS QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE Inmobiliaria Colonial, S.A. PRESENTA A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS QUE SE CONVOCA PARA LOS DIAS 20 DE OCTUBRE EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 21 EN SEGUNDA CONVOCATORIA.

El Consejo de Administración, por unanimidad, acuerda formular a la Junta General Extraordinaria de Accionistas que se ha acordado convocar para el día 20 de octubre de 2005, en primera convocatoria y para el siguiente día 21, en segunda convocatoria, las siguientes propuestas de acuerdo:

Primera.- Aprobar los Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estados de cambios de patrimonio neto, Estado de flujo de efectivo y las Notas relativas a los mismos) Consolidados, cerrados a 30 de junio de 2005, que han sido auditados por el auditor de la Compañía Deloitte, S.L. a los efectos de la ampliación de capital con aportación en especie y con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas a que se refiere el siguiente punto del Orden del Día de esta Junta General Extraordinaria de Accionistas.

Dichos Estados Financieros Consolidados constan en 4 ejemplares iguales extendidos en el anverso de 51 folios de papel timbrado del Estado de clase 8ª, números 0H6311565 al 0H6311615, ambos incluidos, el primero; números 0H6311514 al 0H6311564, ambos incluidos, el segundo; números 0H6311616 al 0H6311666, ambos incluidos, el tercero y números 0H6311667 al 0H6311717, ambos incluidos, el cuarto.

Segunda. a) Ampliar el capital social de la compañía en 11.041.434 euros mediante la emisión de 3.680.478 acciones ordinarias de valor nominal 3 euros por acción y con una prima de emisión de 44,161 euros por acción, que estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, siendo por tanto el tipo o precio de emisión 47,161 euros y el total a desembolsar de 173.575.022,96 euros.

Las mencionadas acciones serán de la misma clase y características que las actualmente en circulación y participarán en los resultados sociales desde la fecha en que se haga efectivo su desembolso mediante la aportación no dineraria.

b) Suprimir el derecho de suscripción preferente de los antiguos accionistas al considerarse que el interés de la compañía así lo exige y poder así ofrecer las mencionadas acciones a la Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, para su suscripción por ésta y desembolso de las mismas, tanto nominal como prima, mediante la aportación de dos inmuebles que más adelante se describen.

c) Las acciones nuevas que se emiten y la prima de emisión se desembolsarán mediante la aportación no dineraria que efectuará la Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija de los siguientes inmuebles, cuyo valor total se fija en 173.575.022,96 euros:

- a') Inmueble sito en el Paseo Recoletos, 37-41, Madrid 28004, constituido por tres cuerpos diferenciados:
- el nº 37, integrado por 4 plantas sótano y 9 sobre rasante, más

planta cubierta y torreón de ascensores, con una superficie total construida de 11.209 m², nº finca registral 1.270. Pertenece en pleno dominio a la Mutua Madrileña Automovilista en virtud de escritura de compraventa otorgada, en Madrid, ante el Notario, D. Ramón Fernández Purón, el 20 de noviembre de 1984, causando la inscripción 1ª al tomo 2365, libro 25, folio 170 del Registro de la Propiedad de Madrid.

Los datos registrales de la finca constan en la Nota Simple que se adjunta.

- El nº 39, integrado por 4 plantas sótano -2,-3,-4 y -5, con nº finca 1274/48960/48962/48964/48966 y del que Mutua posee tan solo 78 plazas de aparcamiento del sótano 2º, con una superficie total construida de 1.360 m², nº finca registral 1.274, que es la aportada. Pertenece en pleno dominio a Mutua Madrileña Automovilista en virtud de escritura de compraventa otorgada, en Madrid, ante el Notario, D. Ramón Fernández Purón, el 26 de noviembre de 1984, causando la inscripción 1ª al tomo 2369, libro 28, folio 8 del Registro de la Propiedad de Madrid.

Los datos registrales de la finca constan en la Nota Simple que se adjunta.

- El nº 41, integrado por 1 planta sótano, 9 sobre rasante, ático, cubierta del edificio y sala de conferencias contigua de dos plantas sobre rasante. La superficie total construida es de 10.323 m², con nº finca registral 1.272. Pertenece a Mutua Madrileña Automovilista en pleno dominio en virtud de escritura de compraventa otorgada, en Madrid, ante el Notario, D. Ramón Fernández Purón, el 20 de noviembre de 1984, causando la inscripción 1ª al tomo 2369, libro 28, folio 1 del Registro de la Propiedad de Madrid.

Los datos registrales de la finca constan en la Nota Simple que se adjunta.

La configuración visual del edificio la constituyen los nº 37 y 41, puesto que el 39 es una planta sótano que abarca tanto el bloque sobre rasante nº 41 como el resto de los inmuebles que integran el Complejo Colón.

El inmueble se encuentra arrendado en su totalidad a Telefónica de España SAU.

El valor del inmueble asciende a 106.345.000,00 euros.

- b') Inmueble sito en la calle José Abascal, 56, Madrid 28003, con la siguiente descripción:

Edificio de oficinas de 17.366,22 m², constituido por:

- 4 plantas bajo rasante

- planta bajaº
- 7 plantas sobre rasante

Inmueble no dividido horizontalmente, con nº de finca registral 43.848. Pertenece en pleno dominio a Mutua Madrileña Automovilista en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Manuel Pérez Jofre Esteban, el 9 de abril de 1980, causando la inscripción 6ª obrante al folio 136, del tomo 1597, libro 1236.

Los datos registrales de la finca constan en la Nota Simple que se adjunta.

El inmueble se encuentra ocupado en la actualidad por diversos arrendatarios.

El valor del inmueble asciende a 67.230.022,96 euros.

d) Las garantías que se adoptan en relación con la aportación serán las que figuran en el Informe de los Administradores de fecha 28 de septiembre de 2005 puesto a disposición de los accionistas y que para evitar reiteración no se transcribe, dándose no obstante por reproducido a todos los efectos.

e) Para una vez ejecutada y desembolsada la ampliación de capital se da nueva redacción al Artículo 6 de los Estatutos Sociales que pasará a ser la siguiente:

Artículo 6: El capital es de CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO (179.087.145) euros y está dividido en CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTAS NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTAS QUINCE (59.695.715) acciones de TRES (3) euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas e integradas todas ellas en una sola serie que dan derecho a sus poseedores a un voto por cada acción.

f) Facultar al Presidente, a todos y cada uno de los Consejeros y al Secretario para que de forma solidaria puedan proceder a la ejecución del presente aumento de capital con aportación no dineraria, otorgando escritura de aportación de inmuebles, aceptando la aportación de los inmuebles antes descritos y ampliando en lo menester su descripción, estableciendo siguiendo los presentes acuerdos, las garantías y adjudicando las nuevas acciones.

Asimismo se les faculta para que puedan proceder a la verificación de todos los trámites precisos ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores y otros organismos que resulten competentes, inclusive la verificación del folleto, si fuera necesaria o conveniente a efectos futuros.

g) Solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones emitidas en base al presente acuerdo de aumento de capital, en las Bolsas de Valores y mercados donde actualmente cotizan las actuales acciones de la compañía, facultándose de forma solidaria al Presidente, a todos y cada uno de los Consejeros, al Secretario, al Director de Planificación, Control y Relación con los Inversores, D. Albert Casajuana y a la Directora Financiera, Dª Carmina Ganyet para que puedan efectuar con la mayor amplitud en derecho posible, todos los trámites necesarios para conseguir la mencionada cotización.

h) Hacer constar de modo formal y expreso que, en caso de que en un futuro se

decidiese solicitar la exclusión de la negociación en los mercados oficiales de las acciones representativas del capital de la Sociedad, los acuerdos correspondientes se adoptarán con las mismas formalidades que los adoptados para la admisión a negociación y, en tal supuesto, se garantizarán siempre los intereses de los accionistas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 1.197/1991 sobre Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores.

i) Acordar que el precedente acuerdo de admisión a negociación en los mercados de valores quede sometido a las normas que existan o puedan dictarse en el futuro en materia de Bolsa y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de negociación.

Tercera.

Modificar el Artículo 19 de los Estatutos Sociales que en adelante tendrá la siguiente redacción:

Artículo 19: El Consejo de Administración de la Sociedad estará compuesto de un mínimo de tres Consejeros y de un máximo de 20, que podrán no ser accionistas, los cuales designarán de entre ellos un Presidente y, si lo estiman oportuno uno o más Vicepresidentes para sustituir, indistintamente, al Presidente en todas sus facultades cuando por cualquier circunstancia no pueda éste actuar y sin necesidad de justificar dicha imposibilidad. También pueden ser designados dichos cargos directamente por la Junta General de Accionistas.

El cargo de Consejero es renunciable, revocable y reelegible. Su duración será de cinco años.

En caso de reelección o ratificación de Consejeros, éstos continuarán desempeñando los cargos que dentro del Consejo, como los de Presidente, Vicepresidente, Secretario, Consejero Delegado, miembros de la Comisión Ejecutiva, ostentasen con anterioridad, sin necesidad de nueva elección y sin perjuicio de la facultad de revocación que con respecto a dichos cargos corresponda al Consejo.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados los Consejeros se produjesen vacantes, el Consejo podrá designar entre los accionistas las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.

Cuarta.-

Fijar en 15 el número de miembros del Consejo de Administración.

Ratificar el nombramiento como consejero de D. Miguel Valls Maseda acordado por el Consejo de Administración en uso de la facultad de cooptación, el 15 de septiembre de 2005, para cubrir la vacante producida por el cese de D^a Isabel Gabarró Miquel.

Nombrar consejeros por el plazo estatutario de cinco años a:

D. Miguel Valls Maseda, DNI 36465659X; D. Ignacio Garralda Ruiz de Velasco, DNI 13887717N; D. Jaime Lamo de Espinosa Michels de Champourcin, DNI 51431196E; D. Miquel Noguer Planas, DNI 77906524G ; D. Manuel García Biel, DNI 37251188C; D. Javier Godó Muntañola, DNI 37590507C; D. Manuel Raventós Negra, DNI 46102543D.

Quinta.- Facultar tan ampliamente como en derecho sea menester al Presidente, D. Alfonso Cortina de Alcocer, al Vicepresidente, Excmo. Sr. Juan Antonio Samaranch, al Consejero Delegado, D. Juan José Brugera Clavero y al Secretario, 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, para elevar a público y ejecutar los anteriores acuerdos; efectuar las gestiones que consideren oportunas en relación a los acuerdos que anteceden, insertar, en su caso, los anuncios pertinentes y actúen, en fin, cuanto sea necesario para llevar a cumplimiento dichos acuerdos, hasta su definitiva inscripción en el Registro Mercantil y demás donde corresponda.

Colonial

INFORMES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 6 Y 19 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES CUYA MODIFICACIÓN SE PROPONE A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL DÍA 20 DE OCTUBRE DE 2005 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y PARA EL SIGUIENTE DÍA 21 EN SEGUNDA CONVOCATORIA, ASÍ COMO SOBRE LA APORTACIÓN NO DINERARIA A EFECTUAR EN EL AUMENTO DE CAPITAL QUE DE LUGAR A LA REFERIDA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS.

El Consejo de Administración, por unanimidad, acuerda formular los siguientes informes del Consejo de Administración sobre las propuestas de modificación de los Artículos 6 y 19 de los Estatutos Sociales cuya modificación se propone a la Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada para el día 20 de octubre de 2005 en primera convocatoria y para el siguiente día 21 en segunda convocatoria, así como sobre la aportación no dineraria a efectuar en el aumento de capital que de lugar a la referida modificación del Artículo 6 de los Estatutos.

A) Sobre la propuesta de modificación del Artículo 6 de los Estatutos Sociales y de la aportación no dineraria en el aumento de capital. Informe emitido en cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos 144 y 155 de la LSA.

El Consejo de Administración propone a la Junta General una ampliación de capital a suscribir por Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija y a desembolsar mediante aportación de dos inmuebles, sitios en Madrid y que más adelante se describirán. Dicha aportación se engloba en un compromiso de transmisión por compraventa de 5 inmuebles adicionales sitios en Paseo de la Castellana, 43; Miguel Ángel, 11; Sor Ángela de la Cruz, 3; López de Hoyos, 35 y Almagro, 40. Todos los inmuebles están ubicados en la mejor zona de Madrid para la explotación en régimen de alquiler de edificios de oficinas.

Esta transmisión permite a la compañía: 1.- La adquisición de un conjunto de inmuebles único en Madrid que sería muy difícil de obtener, en un corto espacio de tiempo, en el mercado mediante adquisiciones individuales al no existir en el mercado inmuebles de tales características en estos momentos. Esta transmisión permite aumentar un 40% el valor de la cartera de edificios de oficinas en Madrid. Este mercado está empezando a mostrar los primeros síntomas de recuperación, en especial en las zonas donde están ubicados estos inmuebles, es decir, la zona centro. 2.- Reforzar el liderazgo de Inmobiliaria Colonial, S.A. en la explotación de edificios de oficinas en alquiler en las mejores zonas de negocios al aumentar el número de edificios de oficinas en propiedad. 3.- El volumen de la transmisión 351,7 millones de euros, permite anticipar prácticamente en su totalidad el plan de inversión previsto en el Plan Estratégico de la compañía en España para el período 2005-2007. 4.- Las condiciones de la transmisión permiten adquirirlos con unas tasas de rentabilidad que sería muy difícil obtener mediante compras individuales. La rentabilidad inicial es de aproximadamente el 5% y con una gestión activa tanto comercial como de rehabilitaciones se espera aumentar en los próximos años. 5.- La transmisión se realiza mediante aportación en el seno de una ampliación de capital y compraventa en una proporción que mantiene la estructura financiera de la compañía antes de la transmisión lo que permite que los accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. sigan beneficiándose del efecto del apalancamiento financiero previo a la operación. 6.- La incorporación de un socio del prestigio de la Mutua Madrileña Automovilista en el accionariado refuerza a la compañía debido a su solvencia y su conocimiento del mercado inmobiliario de Madrid.

Inmuebles objeto de aportación y su valoración

Los inmuebles objeto de aportación son los siguientes:

- 1) Inmueble sito en el Paseo Recoletos, 37-41, Madrid 28004, constituido por tres cuerpos

diferenciados:

- el nº 37, integrado por 4 plantas sótano y 9 sobre rasante, más planta cubierta y torreón de ascensores, con una superficie total construida de 11.209 m², nº finca registral 1.270. Pertenece en pleno dominio a la Mutua Madrileña Automovilista en virtud de escritura de compraventa otorgada, en Madrid, ante el Notario, D. Ramón Fernández Purón, el 20 de noviembre de 1984, causando la inscripción 1ª al tomo 2365, libro 25, folio 170 del Registro de la Propiedad de Madrid.

Los datos registrales de la finca constan en la Nota Simple que se adjunta.

- El nº 39, integrado por 4 plantas sótano -2,-3,-4 y -5, con nº finca 1274/48960/48962/48964/48966 y del que Mutua posee tan solo 78 plazas de aparcamiento del sótano 2º, con una superficie total construida de 1.360 m², nº finca registral 1.274, que es la aportada. Pertenece en pleno dominio a Mutua Madrileña Automovilista en virtud de escritura de compraventa otorgada, en Madrid, ante el Notario, D. Ramón Fernández Purón, el 26 de noviembre de 1984, causando la inscripción 1ª al tomo 2369, libro 28, folio 8 del Registro de la Propiedad de Madrid.

Los datos registrales de la finca constan en la Nota Simple que se adjunta.

- El nº 41, integrado por 1 planta sótano, 9 sobre rasante, ático, cubierta del edificio y sala de conferencias contigua de dos plantas sobre rasante. La superficie total construida es de 10.323 m², con nº finca registral 1.272. Pertenece a Mutua Madrileña Automovilista en pleno dominio en virtud de escritura de compraventa otorgada, en Madrid, ante el Notario, D. Ramón Fernández Purón, el 20 de noviembre de 1984, causando la inscripción 1ª al tomo 2369, libro 28, folio 1 del Registro de la Propiedad de Madrid.

Los datos registrales de la finca constan en la Nota Simple que se adjunta.

La configuración visual del edificio la constituyen los nº 37 y 41, puesto que el 39 es una planta sótano que abarca tanto el bloque sobre rasante nº 41 como el resto de los inmuebles que integran el Complejo Colon.

El inmueble se encuentra arrendado en su totalidad a Telefónica de España SAU.

El valor del inmueble asciende a 106.345.000,00 euros.

2) Inmueble sito en la calle José Abascal, 56, Madrid 28003, con la siguiente descripción

Edificio de oficinas de 17.366,22 m², constituido por:

- 4 plantas bajo rasante
- planta baja
- 7 plantas sobre rasante

Inmueble no dividido horizontalmente, con nº de finca registral 43.848. Pertenece en pleno dominio a Mutua Madrileña Automovilista en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Manuel Pérez Jofre Esteban, el 9 de abril de 1980, causando la inscripción 6ª obrante al folio 136, del tomo 1597, libro 1236.

Los datos registrales de la finca constan en la Nota Simple que se adjunta.

El inmueble se encuentra ocupado en la actualidad por diversos arrendatarios.

El valor del inmueble asciende a 67.230.022,96 euros.

Personas que han de efectuar la aportación.

La persona que efectuará la aportación de los inmuebles descritos anteriormente es la Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, entidad domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 33 con CIF G-28027118, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo general de Mutuas de Seguro a Prima Fija, al folio 46, hoja número 4 e inscrita en la Dirección General de Seguros con el número M0083.

Número y valor de las acciones que se entregarán.

Al aportante de los inmuebles descritos, se le entregarán con motivo de la aportación 3.680.478 acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. de 3 euros de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 44,161 euros por acción.

El precio de emisión de las acciones (47,161 euros por acción) es un precio de mercado pues es la cotización media a precio de cierre en Bolsa de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. del mes anterior, computado de fecha a fecha, a la firma del compromiso con Mutua Madrileña Automovilista, esto es, del 8 de agosto al 7 de septiembre de 2005, ambos inclusive. Se estima necesario tomar la cotización mediante un periodo pues por la liquidez de la acción de Inmobiliaria Colonial, S.A., la cotización de un día puede no ser el fiel reflejo de su valor a efectos de una operación que requiere un tiempo para su ejecución.

Garantías adoptadas.

Los inmuebles objeto de aportación figuran en los correspondientes registros de la propiedad inscritos a nombre del aportante, y se han convenido contractualmente las siguientes garantías:

1. Los Inmuebles deberán cumplir con las siguientes condiciones:
 - (i) Los Inmuebles deberán pertenecer en su integridad a Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, sin que exista ningún tercero con algún derecho dominical sobre los mismos, debiendo constar dicha titularidad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - (ii) Los Inmuebles se aportarán a Inmobiliaria Colonial, S.A.:
 - (a) Como cuerpo cierto, en los términos previstos en el Artículo 1.471.1 del Código Civil, en el bien entendido de que los Inmuebles deberán reunir, como mínimo, las superficies alquilables y plazas de aparcamiento consignadas en el documento Anexo al presente informe.
 - (b) libres de toda carga, gravamen, obligación, limitación de dominio, contingencia y/o afección de cualquier naturaleza.
 - (c) sin que exista sobre los mismos ningún derecho de adquisición preferente en favor de tercero; y
 - (d) al corriente de pago de gastos y tributos, incluyendo el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles que será a cargo de Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, al ser ésta la propietaria de los mismos el 1 de enero, fecha del devengo de dicho impuesto.
 - (iii) Las descripciones que para los Inmuebles se realizan tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro deberán coincidir con la realidad de dichos Inmuebles, debiendo Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a

Prima Fija proceder a regularizar, a su exclusiva costa y con anterioridad a la fecha de la escritura de aportación, cualquier disparidad que pudiera existir entre dichos Registro de la Propiedad y/o Catastro y la realidad física de los Inmuebles.

- (iv) Los Inmuebles deberán cumplir con todos los requerimientos, condiciones y limitaciones establecidos por el planeamiento urbanístico, en su más amplio sentido, que les es aplicable, sin que se halle en curso ningún expediente de disciplina urbanística sobre los mismos por parte de la autoridad competente.

De igual modo, todas las figuras del planeamiento e instrumentos de gestión urbanística que pudieran afectar a los Inmuebles deberán haber sido completamente ejecutados estando por tanto consolidada la situación de dichos Inmuebles y de las construcciones que integran los mismos.

En especial, los Inmuebles deberán haber sido edificados y cumplir con todos los términos, condiciones, requerimientos y limitaciones requeridos por las figuras y los instrumentos del planeamiento que les son aplicables así como por las licencias correspondientes y aquellos que estuvieran arrendados deberán serlo para el uso permitido o autorizado de conformidad con las antedichas licencias.

Los Inmuebles tendrán consolidados todos los derechos urbanísticos necesarios para acometer cualquier actuación de rehabilitación y/o remodelación integral de los mismos para cualquier uso legalmente admisible, incluso manteniendo la estructura existente, sin restricciones ni limitaciones de cualquier tipo y, en especial, entre otras, del aprovechamiento correspondiente a la edificabilidad materializada que poseen los Inmuebles.

- (v) Los Inmuebles deberán disponer en plena vigencia y efectividad, de todas las licencias y permisos necesarios para la explotación de los mismos en cualquiera de los usos actualmente existentes en dichos Inmuebles y consignados en el Anexo del presente informe, ya sea en arrendamiento o en uso directo por el propietario, sin que ninguna de dichas licencias o permisos haya sido revocada, suspendida o limitada en forma alguna por parte de la autoridad competente.

La transmisión de los Inmuebles a Inmobiliaria Colonial S.A. no hará decaer ni condicionar y/o suspenderá ninguna de las licencias obtenidas para los mismos.

Corresponde a Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija costear cualquier tramitación u obra complementaria que fuera necesario realizar sobre los Inmuebles objeto de aportación por exigencia de las autoridades competentes a los efectos del otorgamiento de las repetidas licencias o permisos si estas no existieran.

A partir de la fecha de la escritura de aportación, Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija responderá frente a Inmobiliaria Colonial S.A. de cualquier contingencia que se pudiera derivar para esta última como consecuencia de que alguno de los Inmuebles no disponga de las licencias y permisos indicados en el párrafo primero de este apartado (v) y ello hasta la definitiva obtención de dichas licencias y permisos.

- (vi) Los Inmuebles cumplirán con todas las normas que les fueran aplicables en materia medioambiental, sanitaria y de seguridad e higiene, tanto

en relación con la situación y composición del suelo de las fincas que constituyen dichos Inmuebles, como en relación a los elementos y materiales utilizados para la construcción de los mismos.

- (vii) Todos los elementos estructurales inherentes a los Inmuebles deberán estar en perfecto estado de construcción, conservación y mantenimiento, sin que se haya utilizado en los mismos materiales deficientes (cemento aluminoso, etc.), debiendo ser dichos elementos estructurales acordes y con suficiente resistencia para el normal uso al que se destinan los Inmuebles.
- (viii) Todas las instalaciones generales de los Inmuebles deberán estar perfectamente mantenidas y en correcto funcionamiento, habiendo aplicado convenientemente Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, los planes de mantenimiento, conservación y/o sustitución establecidos para dichas instalaciones generales, que se deberán adecuar en todo caso a las características de dichas instalaciones y, en especial, de la instalación de climatización existente en los Inmuebles. De igual modo, las indicadas instalaciones generales, junto con todos los elementos que las componen, deberán disponer en vigor de cuantas homologaciones, licencias y permisos sean necesarios conforme a la normativa aplicable, y resultar las mismas aptas para el uso normal al que se destinan los Inmuebles.
- (ix) Cuantos trabajos de construcción, reformas, reparaciones, mantenimientos y/o mejora (a) realizados, (b) en trámite de ejecución y/o (c) aprobados sobre los Inmuebles deberán haber sido íntegramente satisfechos por Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, con anterioridad a la fecha de la escritura de aportación.
- (x) Los Inmuebles deberán mantener en la fecha de la escritura de aportación un régimen de ocupación arrendaticia tanto cuantitativo como cualitativo como mínimo igual al existente en la fecha 8 de septiembre de 2005. En especial, en la fecha de la escritura de aportación:
 - (a) Los importes a percibir por el propietario de los Inmuebles de los arrendatarios que ocupan los mismos en concepto de renta o por cualquier otra naturaleza deberán ser, como mínimo, iguales a los percibidos en la fecha de 8 de septiembre de 2005, que se establecen en el Anexo del presente informe.
 - (b) el importe de los gastos e impuestos derivados de los Inmuebles que tuviera que satisfacer el propietario de los mismos por no ser estos repercutibles a los arrendatarios no podrá ser mayor al importe de dichos impuestos y gastos no repercutibles existentes en la fecha de 8 de septiembre de 2005, que se establecen en el Anexo del presente informe; y
 - (c) los contratos de arrendamiento que regulen la ocupación de los diferentes espacios que integran los Inmuebles por sus respectivos inquilinos (1) tendrán una duración limitada en el tiempo y (2) no contendrán ninguna cláusula perjudicial o gravosa para el arrendador no habitual en este tipo de contratos.
- (xi) Los Inmuebles deberán contar con todas aquellas pólizas de seguro necesarias para cubrir los riesgos inherentes a dichos Inmuebles, con las coberturas adecuadas y suficientes acordes con la naturaleza de los mismos, habiendo satisfecho Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, hasta la fecha de la escritura de aportación cuantas primas se

hubieran devengado con razón de dichas pólizas de seguro.

- (xii) Los Inmuebles se aportarán sin personal adscrito a los mismos, estando por tanto dichos Inmuebles liberados, a todos los efectos, de cualquier obligación de carácter laboral con el personal que pudiera haber ejercido su actividad hasta el momento en los mismos (porteros, conserjes, equipo de mantenimiento, etc.), correspondiendo a Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija asumir dichas obligaciones laborales, a todos los efectos, liberando por tanto de las mismas a Inmobiliaria Colonial S.A.
 - (xiii) No deberán existir en relación con los Inmuebles reclamaciones, reconvencciones, pleitos, arbitrajes, procesos administrativos, órdenes, mandamientos judiciales, laudos arbitrales o fallos de un tribunal, judicial o de cualquier otro tipo, en relación con la propiedad, posesión y/o disfrute total o parcial de los Inmuebles por parte de Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, sin tener conocimiento Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, de cualquier acto, situación y/o contingencia que pudiera dar lugar a los mismos.
 - (xiv) Los Inmuebles presentarán a la fecha de la escritura de aportación un correcto estado y situación tanto desde un presupuesto físico, como jurídico, como administrativo, que permita que los Inmuebles puedan seguir siendo explotados normalmente por Inmobiliaria Colonial S.A., sin que la misma tenga que efectuar ningún tipo de inversión adicional.
2. Todas las garantías mencionadas se establecen en beneficio de Inmobiliaria Colonial S.A. por lo que la misma podrá acceder a la transmisión de los Inmuebles aún en el caso de que alguno de los Inmuebles no cumpla con todas y cada una de las expresadas condiciones en la fecha de la escritura de aportación.
 3. En lo no regulado en los párrafos anteriores, Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija responderá frente a Inmobiliaria Colonial S.A. por saneamiento y evicción con respecto a los inmuebles aportados, en los términos previstos en el Código de Comercio, Código Civil y demás normativa de aplicación.

B) Sobre la propuesta de modificaciones del Artículo 19 de los Estatutos Sociales. Informe emitido en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 144 de la Ley de Sociedades Anónimas.

De aprobarse por la Junta General la ampliación de capital con aportación de inmuebles por parte de la Mutua Madrileña Automovilista, se incorpora a la compañía un nuevo accionista con una participación significativa en el capital, que razonablemente puede desear tener una representación en el Consejo.

Ante esta nueva situación el Consejo entiende que es conveniente ampliar el número máximo de Consejeros que permiten los Estatutos, fijándolos en 20, lo que otorgará una mayor flexibilidad para adecuar la composición del Consejo a las situaciones accionariales en que se encuentre la compañía.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

**Informe especial de experto independiente
sobre aportaciones no dinerarias**

INFORME ESPECIAL DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE APORTACIONES NO DINERARIAS EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 38 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS

A los Accionistas de
INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

A los fines previstos en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y de acuerdo con el encargo recibido de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. por designación del Registro Mercantil de Barcelona, emitimos el presente informe especial en calidad de expertos independientes sobre las aportaciones no dinerarias a efectuar por Mutua Madrileña Automovilista, Sociedad de Seguros a Prima Fija en la ampliación de capital a realizar por INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. y que consisten en dos inmuebles sitios en Madrid, respecto a si la valoración conduce al número y valor nominal y a la prima de emisión de las acciones a emitir como contrapartida.

Los Administradores de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. han elaborado el informe adjunto, en el que se detallan los inmuebles objeto de la aportación que son los siguientes:

"Inmueble sito en el Paseo de Recoletos, 37-41, Madrid 28004, constituido por tres cuerpos diferenciados:

- *el nº 37, integrado por 4 plantas sótano y 9 sobre rasante, más planta cubierta y torreón de ascensores, con una superficie total construida de 11.209 m², nº finca registral 1.270. Pertenece en pleno dominio a la Mutua Madrileña Automovilista en virtud de la escritura de compraventa otorgada, en Madrid, ante el Notario, D. Ramón Fernández Purón, el 20 de noviembre de 1984, causando la inscripción 1ª al tomo 2365, libro 25, folio 170 del Registro de Propiedad de Madrid*

Los datos registrales de la finca constan en la Nota Simple que se adjunta.

- *el nº 39, integrado por 4 plantas sótano -2, -3, -4 y -5, con nº finca 1274/48960/48962/48964/48966 y del que Mutua posee tan solo 78 plazas de aparcamiento del sótano 2º, con una superficie total construida de 1.360 m², nº finca registral 1274, que es la aportada. Pertenece en pleno dominio a la Mutua Madrileña Automovilista en virtud de la escritura de compraventa otorgada, en Madrid, ante el Notario, D. Ramón Fernández Purón, el 26 de noviembre de 1984, causando la inscripción 1ª al tomo 2369, libro 28, folio 8 del Registro de Propiedad de Madrid.*

Los datos registrales de la finca constan en la Nota Simple que se adjunta.

- *el nº 41, integrado por 1 planta sótano, 9 sobre rasante, ático, cubierta del edificio y sala de conferencias contigua de dos plantas sobre rasante. La superficie total construida es de 10.323 m², con nº finca registral 1.272. Pertenece a Mutua Madrileña Automovilista en pleno dominio en virtud de escritura de compraventa otorgada, en Madrid, ante el Notario, D. Ramón Fernández Purón, el 20 de noviembre de 1984, causando la inscripción 1ª al tomo 2369, libro 28, folio 1 del Registro de la propiedad de Madrid.*

BARCELONA

Tres Torres, 7
08017 Barcelona
Tel. 93 206 39 00
Fax. 93 206 39 10
bcn@audihispana.com

BILBAO

Gran Vía, 38, 7º
48009 Bilbao
Tel. 94 423 74 92
Fax. 94 424 23 41
bio@audihispana.com

CASTELLÓN

Gasset, 10, entlo.
12001 Castellón
Tel. 964 22 72 70
Fax. 964 22 36 66
cas@audihispana.com

MADRID

Velázquez, 24, 7º
28001 Madrid
Tel. 91 576 39 99
Fax. 91 577 48 32
mad@audihispana.com

MURCIA

Pza. Santa Gertrudis, 1
30001 Murcia
Tel. 968 22 03 33
Fax. 968 21 17 27
mur@audihispana.com

VALENCIA

Avda. de Aragón, 12
46021 Valencia
Tel. 96 337 23 75
Fax. 96 337 15 19
val@audihispana.com

YECLA

Juan Ortúño, 2, entlo.
30510 Yecla
Tel. 968 79 12 09
Fax. 968 71 81 91
yec@audihispana.com

Los datos registrales de la finca constan en la Nota Simple que se adjunta.

La configuración visual del edificio la constituyen los nº 37 y 41, puesto que el 39 es una planta sótano que abarca tanto el bloque sobre rasante nº 41 como el resto de los inmuebles que integran el Complejo Colon.

El inmueble se encuentra arrendado en su totalidad a Telefónica de España SAU.

El valor del inmueble asciende a 106.345.000,00 euros.

Inmueble sito en la calle José Abascal, 56 Madrid 28003, con la siguiente descripción:

Edificio de oficinas de 17.366, 22 m2, constituido por:

- 4 plantas bajo rasante
- planta baja
- 7 plantas sobre rasante

Inmueble no dividido horizontalmente, con nº de finca registral 43.848. Pertenece en pleno dominio a la Mutua Madrileña Automovilista en virtud de la escritura de compraventa otorgada, en Madrid, ante el Notario, D. José Manuel Pérez Jofre Esteban, el 9 de abril de 1980, causando la inscripción 6ª obrante al, folio 136, del tomo 1597, libro 1236.

Los datos registrales de la finca constan en la Nota Simple que se adjunta.

El inmueble se encuentra arrendado en su totalidad por diversos arrendatarios.

El valor del inmueble asciende a 67.230.022,96 euros."

Nuestro trabajo se ha concretado en la comprobación y revisión, de acuerdo las normas de auditoría generalmente aceptadas, de la información aportada relativa a las valoraciones de los citados inmuebles, certificaciones del Registro de la Propiedad de Madrid y otra documentación que hemos estimado pertinente.

Como contrapartida de la aportación, INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. tiene previsto ampliar el capital en 11.041.434 euros, mediante la emisión de 3.680.478 acciones ordinarias de 3 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 162.533.589 euros, correspondiente a 44,161 euros por acción. Las acciones emitidas quedarán totalmente desembolsadas como consecuencia de la aportación descrita anteriormente.

Los inmuebles aportados han sido **valorados en base a la tasación efectuada por un experto** en temas inmobiliarios. Dicha tasación ha sido realizada mediante la aplicación del método e descuento de flujos de caja y ha sido revisada utilizando los métodos de comparación con mercado y el de capitalización de rentas.

En nuestro juicio profesional, los inmuebles **aportados por Mutua Madrileña Automovilista, Sociedad de Seguros a Prima Fija**, que se detallan en el Anexo adjunto y que han sido valorados de acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior, **cubren razonablemente** la ampliación de capital de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. de 11.041.434 euros con una prima de emisión de 162.533.589 euros, correspondiente a la emisión de 3.680.478 acciones de 3 euros de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 44,161 euros por acción.

RSM! Audihispana

Este informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

AUDIHISPANA

Carlos Capellá
Socio

Barcelona, 30 de septiembre de 2005

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

AUDIHISPANA, S.A.

Any 2005 N.º CC011999

CÒPIA GRATUÏTA

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

**Informe especial sobre exclusión
del derecho de suscripción preferente**

INFORME ESPECIAL SOBRE EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 159 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS

A los Accionistas de
INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

A los fines previstos en el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y de acuerdo con el encargo recibido de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. (en adelante, la Sociedad) por designación del Registro Mercantil de Barcelona, emitimos el presente informe especial sobre el aumento de capital social en 11.041.434 euros, mediante la emisión de 3.680.478 acciones ordinarias de 3 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 162.533.589 euros, correspondiente a 44,161 euros por acción, y con exclusión del derecho de suscripción preferente, acompañado del informe adjunto de los Administradores que se someterá a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

Los Administradores de la Sociedad han elaborado el informe adjunto, en el que se justifica detalladamente la propuesta y el tipo de emisión de las acciones, con indicación de las personas a las que éstas habrán de atribuirse, así como la naturaleza de las aportaciones. La legislación requiere que esta emisión de acciones se realice a su valor razonable. En una valoración de acciones sólo puede hablarse de aproximaciones o juicios estimativos sobre el valor razonable, que puede depender en alto grado de evaluaciones subjetivas sobre aspectos muy variados del negocio.

Nuestra responsabilidad es emitir un **juicio profesional**, como expertos independientes, sobre el valor razonable de las acciones de la **Sociedad**, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se **propone suprimir** y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los Administradores. Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con la norma técnica sobre elaboración del informe especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

La **información contable utilizada en el presente** trabajo ha sido obtenida de los estados financieros consolidados **auditados del período de seis meses** terminado el 30 de junio de 2005, preparados en el marco de la operación de **ampliación de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente** descrita anteriormente, los **cuales** fueron auditados por Deloitte, quienes emitieron su informe de auditoría con fecha 29 de **septiembre** de 2005, en el que expresaron una opinión con la siguiente salvedad:

"El Grupo presenta junto con las cifras de los estados financieros consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2005 los correspondientes al ejercicio 2004, si bien, dado el propósito especial de estos estados no ha incluido en las notas adjuntas información comparativa del ejercicio anterior, ni ciertos detalles de información que son requeridos bajo NIIF para presentar la imagen fiel. El Grupo presentará estos estados financieros con la totalidad de la información a 31 de diciembre de 2005 de acuerdo con lo exigido por las NIIF."

Esta salvedad no tiene efecto sobre la cifra total de fondos propios consolidados al 30 de junio de 2005.

BARCELONA

Tres Torres, 7
08017 Barcelona
Tel. 93 206 39 00
Fax. 93 206 39 10
bcm@audihispana.com

BILBAO

Gran Vía, 38, 7º
48009 Bilbao
Tel. 94 423 74 92
Fax. 94 424 23 41
bio@audihispana.com

CASTELLÓN

Gasset, 10, entlo.
12001 Castellón
Tel. 964 22 72 70
Fax. 964 22 36 66
cas@audihispana.com

MADRID

Velázquez, 24, 7º
28001 Madrid
Tel. 91 576 39 99
Fax. 91 577 48 32
mad@audihispana.com

MURCIA

Pza. Santa Gertrudis, 1
30001 Murcia
Tel. 968 22 03 33
Fax. 968 21 17 27
mur@audihispana.com

VALENCIA

Avda. de Aragón, 12
46021 Valencia
Tel. 96 337 23 75
Fax. 96 337 15 19
val@audihispana.com

YECLA

Juan Ortúño, 2, entlo.
30510 Yecla
Tel. 968 79 12 09
Fax. 968 71 81 91
yec@audihispana.com

RSM! Audihispana

Audidores

De acuerdo con la citada norma técnica sobre elaboración de este informe especial, nuestro trabajo ha consistido en la aplicación de los siguientes procedimientos:

- a) Obtención del informe de auditoría arriba citado referido a los estados financieros consolidados del grupo formado por INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. y sociedades participadas (en adelante, el Grupo) del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2005 y consideración del efecto de las salvedades contenidas en el mismo.
- b) Obtención de información del auditor de cuentas de la Sociedad sobre eventuales hechos o **factores significativos con respecto a la situación económico-patrimonial del Grupo** que hubiera conocido.
- c) Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre los hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor del Grupo y, en su caso, verificación de los mismos.
- d) Estudio de la evolución del valor de cotización de las acciones de la Sociedad y determinación del valor de cotización medio de dichas acciones durante el último período de cotización representativo anterior al informe de los administradores (trimestre finalizado el 7 de septiembre de 2005), anterior a la fecha del informe especial (trimestre finalizado el 26 de septiembre de 2005) y de la cotización al 26 de septiembre de 2005, así como de la última cotización disponible (a 29 de septiembre de 2005), como valores indicativos del valor razonable de la Sociedad. Esta determinación se realizó, en los tres primeros casos, a partir de una certificación de Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona, S.A. que incluye, además de los indicados valores de cotización y los del período inmediatamente anterior, la frecuencia y volumen de cotización de los períodos objeto de análisis, y, en el tercero, a partir de la información publicada en la página web de La Bolsa de Madrid (confirmada mediante otras fuentes públicas externas). Los valores así obtenidos son los siguientes:

	Valor de cotización (euros por acción)
Trimestre finalizado el 7 de septiembre de 2005	44,55
Trimestre finalizado el 26 de septiembre de 2005	45,99
Día 26 de septiembre de 2005	50,05
Día 29 de septiembre de 2005	50,80

- e) Constatación de que el valor de emisión propuesto por los Administradores es superior al valor neto patrimonial que resulta de los últimos estados financieros consolidados auditados del Grupo.
- f) Estimación del valor razonable de las acciones de la Sociedad y verificación de si el tipo de emisión propuesto por los Administradores se **corresponde** con el valor razonable de las acciones de la Sociedad que se desprende de la **información** obtenida en los puntos anteriores.
- g) Evaluación de la razonabilidad de los datos contenidos en el informe elaborado por los Administradores que justifican la propuesta y el tipo de emisión de las acciones, incluyendo la revisión de la documentación que justifica la metodología de valoración y las bases de cálculo.

- h) Determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, calculado con referencia tanto al valor de cotización como al valor teórico contable del Grupo.
- i) Obtención de una carta de manifestaciones de los Administradores de la Sociedad en la que nos comunican que han puesto en nuestro conocimiento todas las hipótesis, datos e informaciones relevantes.

El informe elaborado por los Administradores propone que el tipo de emisión de las nuevas acciones para su suscripción por Mutua Madrileña Automovilista, Sociedad de Seguros a Prima Fija, sea igual al precio medio de la acción de la Sociedad durante el mes anterior a la firma del compromiso con Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, computado de fecha a fecha, del 8 de agosto al 7 de septiembre de 2005, ambos inclusive.

El citado tipo de emisión (47,161 euros por acción) ha sido calculado por los Administradores según se describe a continuación (transcripción literal de su Informe):

“...Para que ello sea posible resulta por tanto imprescindible la supresión del derecho de suscripción preferente de los antiguos accionistas, entendiéndose que ello no produce perjuicios económicos a los accionistas puesto que el tipo de emisión de las nuevas acciones es al valor de mercado, habiéndose tomado para esta estimación el precio medio de cotización al cierre de cada sección en el mes anterior, computado de fecha a fecha, al momento de cerrar el acuerdo con la Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, esto es, del 8 de agosto al 7 de septiembre de 2005, ambos inclusive, ya que se estima que la liquidez de la acción de Inmobiliaria Colonial, S.A. no muy elevada exige tomar un período para poder estimar razonablemente el valor de mercado.”

Teniendo en cuenta todo lo indicado anteriormente, en nuestro juicio profesional como expertos independientes:

- Los datos contenidos en el informe de los Administradores de la Sociedad para justificar su propuesta son razonables **por estar adecuadamente** documentados y expuestos.
- El tipo de emisión de 47,161 euros por acción, propuesto por los Administradores, se corresponde con el valor razonable de las acciones de la Sociedad estimado a partir de la información antes indicada.
- Asimismo, el citado tipo de emisión es superior al valor neto patrimonial consolidado de las acciones de la Sociedad al 30 de junio de 2005, según se desprende de los últimos estados financieros consolidados al 30 de junio de 2005 auditados.

Asimismo, a continuación **presentamos el valor teórico de los derechos de suscripción preferente** cuyo ejercicio se propone suprimir derivado, respectivamente, del valor de cotización de la Sociedad durante los trimestres finalizados el 7 y 26 de septiembre de 2005, al 26 de septiembre de 2005 (fecha de la última cotización certificada disponible anterior a la fecha de este informe especial) y al de 29 de septiembre de 2005 (fecha de la última cotización publicada en la página web de la Bolsa de Madrid).

RSM! Audihispana

Audidores

La dilución por acción en circulación, expresada en euros por acción, sería la siguiente:

	Valor en euros
Sobre valores de cotización:	
Trimestre finalizado el 7 de septiembre de 2005	(0,16098)
Trimestre finalizado el 26 de septiembre de 2005	(0,07220)
Al 26 de septiembre de 2005	0,17812
Al 29 de septiembre de 2005	0,22436

El tipo de emisión propuesto no produce efecto dilución teórico sobre el valor teórico contable auditado al 30 de junio de 2005 según se desprende de los últimos estados financieros consolidados al 30 de junio de 2005 auditados.

Con este informe especial se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas en lo que se refiere al informe de los auditores de cuentas. Este informe no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

AUDIISPANA



Carlos Capellá
Socio

Barcelona, 30 de septiembre de 2005

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

AUDIISPANA, S.A.

Any 2005 Núm. CC011998
CÒPIA GRATUÏTA

Colonial

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LA PROPUESTA DE EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL CON APORTACIONES NO DINERARIAS QUE SE PROPONE A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA CONVOCADA PARA EL DÍA 20 DE OCTUBRE DE 2005 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y PARA EL SIGUIENTE DÍA 21 EN SEGUNDA CONVOCATORIA.

El Consejo de Administración, por unanimidad, acuerda formular el informe del Consejo de Administración sobre la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente en la ampliación de capital con aportaciones no dinerarias que se propone a la Junta General Extraordinaria convocada para el día 20 de octubre de 2005 en primera convocatoria y para el siguiente día 21 en segunda convocatoria.

El presente Informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El Consejo de Administración considera que es de gran interés para la sociedad la aportación por parte de la Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija de 2 inmuebles sitios en Recoletos, 37-41 y José Abascal, 56. Dicha aportación se engloba en un compromiso de transmisión por compraventa de 5 inmuebles adicionales sitios en Paseo de la Castellana, 43; Miguel Ángel, 11; Sor Ángela de la Cruz, 3; López de Hoyos, 35 y Almagro, 40. Todos los inmuebles están ubicados en la mejor zona de Madrid para la explotación en régimen de alquiler de edificios de oficinas.

Esta transmisión permite a la compañía: 1.- La adquisición de un conjunto de inmuebles único en Madrid que sería muy difícil de obtener, en un corto espacio de tiempo, en el mercado mediante adquisiciones individuales al no existir en el mercado inmuebles de tales características en estos momentos. Esta transmisión permite aumentar un 40% el valor de la cartera de edificios de oficinas en Madrid. Este mercado está empezando a mostrar los primeros síntomas de recuperación, en especial en las zonas donde están ubicados estos inmuebles, es decir, la zona centro. 2.- Reforzar el liderazgo de Inmobiliaria Colonial, S.A. en la explotación de edificios de oficinas en alquiler en las mejores zonas de negocios al aumentar el número de edificios de oficinas en propiedad. 3.- El volumen de la transmisión, 351,7 millones de Euros, permite anticipar prácticamente en su totalidad el plan de inversión previsto en el Plan Estratégico de la compañía en España para el período 2005-2007. 4.- Las condiciones de la transmisión permiten adquirirlos con unas tasas de rentabilidad que sería muy difícil obtener mediante compras individuales. La rentabilidad inicial es de aproximadamente el 5% y con una gestión activa tanto comercial como de rehabilitaciones se espera aumentar en los próximos años. 5.- La transmisión se realiza mediante aportación en el seno de una ampliación de capital y compraventa en una proporción que mantiene la estructura financiera de la compañía antes de la transmisión lo que permite que los accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. sigan beneficiándose del efecto del apalancamiento financiero previo a la operación. 6.- La incorporación de un socio del prestigio de la Mutua Madrileña en el accionariado refuerza a la compañía debido a su solvencia y su conocimiento del mercado inmobiliario de Madrid.

Los inmuebles se valoran de acuerdo con las tasaciones efectuadas por la compañía CB Richard Ellis, S.A., que son consistentes y coherentes con los criterios utilizados para la valoración de los inmuebles propiedad de Inmobiliaria Colonial, S.A. con lo que se consigue homogeneidad de valores.

Las acciones se emiten al precio de 47,161 euros por acción, precio que resulta del valor de mercado ya que es el valor medio de cotización a precio de cierre de la acción del último mes anterior, tomado de fecha a fecha, a la firma del compromiso con Mutua Madrileña

Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, esto es, del 8 de agosto al 7 de septiembre de 2005, ambos inclusive.

El aportante es Mutua Madrileña Automovilista Sociedad de Seguros a Prima Fija, con domicilio en Madrid Paseo de la Castellana, 33, CIF G-28027118, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo General de Mutuas de Seguro a Prima Fija, al folio 46, hoja número 4 y en la Dirección General de Seguros con el número M0083. Esta entidad es la titular de los Inmuebles y por tanto a quien se han de atribuir las acciones si se pretende la aportación de los Inmuebles en la ampliación de capital.

Para que ello sea posible resulta por tanto imprescindible la supresión del derecho de suscripción preferente de los antiguos accionistas, entendiéndose que ello no produce perjuicios económicos a los accionistas puesto que el tipo de emisión de las nuevas acciones es al valor de mercado, habiéndose tomado para esta estimación el precio medio de cotización al cierre de cada sesión en el mes anterior, computado de fecha a fecha, al momento de cerrar el acuerdo con la Mutua Madrileña Automovilistas Sociedad de Seguros a Prima Fija, esto es, del 8 de agosto al 7 de septiembre de 2005, ambos inclusive, ya que se estima que la liquidez de la acción de Inmobiliaria Colonial, S.A. no muy elevada exige tomar un periodo para poder estimar razonablemente el valor del mercado.

Colonial

PROPUESTA DE NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 6 Y 19 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES QUE SE SOMETE A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA CONVOCADA PARA EL DÍA 20 DE OCTUBRE DE 2005 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y PARA EL SIGUIENTE DÍA 21 EN SEGUNDA CONVOCATORIA.

El Consejo de Administración, por unanimidad, acuerda formular la siguiente propuesta de nueva redacción de los Artículos 6 y 19 de los Estatutos Sociales que se somete a la Junta General Extraordinaria convocada para el día 20 de octubre de 2005 y para el siguiente día 21 en segunda convocatoria.

Artículo 6: El capital es de CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO (179.087.145) euros y está dividido en CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTAS NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTAS QUINCE (59.695.715) acciones de TRES (3) euros de valor nominal cada una totalmente desembolsadas e integradas todas ellas en una sola serie que dan derecho a sus poseedores a un voto por cada acción.

Artículo 19: El Consejo de Administración de la Sociedad estará compuesto de un mínimo de tres Consejeros y de un máximo de 20, que podrán no ser accionistas, los cuales designarán de entre ellos un Presidente y, si lo estiman oportuno uno o más Vicepresidentes para sustituir, indistintamente, al Presidente en todas sus facultades cuando por cualquier circunstancia no pueda éste actuar y sin necesidad de justificar dicha imposibilidad. También pueden ser designados dichos cargos directamente por la Junta General de Accionistas.

El cargo de Consejero es renunciable, revocable y reelegible. Su duración será de cinco años.

En caso de reelección o ratificación de Consejeros, éstos continuarán desempeñando los cargos que dentro del Consejo, como los de Presidente, Vicepresidente, Secretario, Consejero Delegado, miembros de la Comisión Ejecutiva, ostentasen con anterioridad, sin necesidad de nueva elección y sin perjuicio de la facultad de revocación que con respecto a dichos cargos corresponda al Consejo.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados los Consejeros se produjesen vacantes, el Consejo podrá designar entre los accionistas las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.