

## **Grupo Empresarial San José, S.A.**

Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos para dar cobertura a la conversión futura de la emisión de warrants sin prima, que darán derecho a la suscripción de nuevas acciones ordinarias, de acuerdo con lo previsto en el artículo 301.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS PARA DAR COBERTURA A LA CONVERSIÓN FUTURA DE LA EMISIÓN DE WARRANTS SIN PRIMA QUE DARÁN DERECHO A LA SUSCRIPCIÓN DE NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los Accionistas de Grupo Empresarial San José, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta formulada por los Administradores de Grupo Empresarial San José, S.A. (en adelante “Grupo Empresarial San José”) el 20 de mayo de 2015 que se presenta en el documento contable adjunto, de realizar un aumento de capital por compensación de créditos para dar cobertura a la conversión futura de la emisión de warrants sin prima, que darán derecho a sus titulares a suscribir nuevas acciones ordinarias de Grupo Empresarial San José mediante la compensación de los derechos de crédito pendientes de amortización en dicho momento (incluyendo principal e intereses capitalizados pendientes de pago) derivados del contrato de financiación de deuda suscrito entre Grupo Empresarial San José, S.A. y las entidades financiadoras el día 29 de diciembre de 2014. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital.

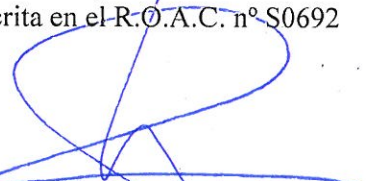
A la fecha de este informe los citados créditos no cumplen las condiciones establecidas en el artículo 301 del TRLSC, al no reunir las condiciones de liquidez, vencimiento y exigibilidad requeridas. No obstante, los Administradores de Grupo Empresarial San José, de acuerdo con el contenido del documento adjunto, prevén que dichos créditos cumplirán en el momento de su compensación los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los futuros créditos a compensar para aumentar el capital social de Grupo Empresarial San José, los cuales, a la fecha de este informe no cumplen las condiciones establecidas en el artículo 301 del TRLSC tal y como se indica en el párrafo anterior.

Adicionalmente, y para dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital, con anterioridad a la fecha de ejecución del aumento de capital correspondiente para atender los derechos incorporados a los warrants, se deberá emitir una nueva certificación complementaria en la que se acredite, en su caso, si a dicha fecha la totalidad de los créditos a compensar son líquidos, vencidos y exigibles al menos en un 25 por 100, y si el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Sánchez-Coyisa Martín-González  
20 de mayo de 2015

**INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE EMISIÓN DE WARRANTS Y EL CORRESPONDIENTE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS PARA DAR COBERTURA A LOS WARRANTS CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE INCLUIDA EN EL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**I. OBJETO DEL INFORME**

El Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A.<sup>1</sup> (“GESJ” o la “Sociedad”) ha acordado en su sesión de 20 de mayo de 2015 convocar Junta General Ordinaria de accionistas para su celebración el día 24 de junio de 2015 en primera convocatoria y el 25 de junio de 2015 en segunda convocatoria, someter a dicha Junta General bajo el Punto Séptimo del Orden del Día la aprobación de una emisión de warrants con exclusión del derecho de suscripción preferente, y el correspondiente aumento de capital para dar cobertura a dichos warrants.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”), en relación con los artículos 297.1.a), 301 y 308 LSC y en los concordantes del Reglamento del Registro Mercantil y, por analogía, en el artículo 414.2 y 417.2 LSC, los miembros del Consejo de Administración de GESJ proceden a la formulación de este informe, cuyo objeto es el de explicar y justificar (i) la operación de emisión de warrants de GESJ (la “Emisión” y los “Warrants GESJ”) que otorgarán a sus titulares la opción de suscribir acciones ordinarias de nueva emisión representativas del capital social de la Sociedad (las “Nuevas Acciones”), (ii) el correspondiente aumento de capital a desembolsar exclusivamente mediante compensación de derechos de créditos derivados del Contrato de Deuda GESJ de los titulares de los Warrants GESJ en el importe necesario, que tendrá lugar en el caso de que lleguen a ejercitarse los derechos incorporados a los Warrants GESJ, (iii) la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de los Warrants GESJ y (iv) la delegación en el Consejo de Administración de las facultades precisas para la ejecución de la Emisión y del aumento de capital en todo lo no acordado por la Junta. Al citado informe se le ha adjuntado en anexo, el informe de auditoria de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por Grupo Empresarial San José, S.A.

---

<sup>1</sup> *Toda la información adicional relativa a la Sociedad que no se encuentre recogida en el presente informe (en particular hechos relevantes y cuentas anuales) podrá encontrarse tanto en la página web de GESJ ([www.grupo-sanjose.com](http://www.grupo-sanjose.com)) como en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).*



A continuación, se ofrece en primer lugar a los accionistas una explicación de la operación que se propone a la Junta General y las razones que justifican la Emisión así como la exclusión del derecho de suscripción preferente.

## II. DESCRIPCIÓN, CONTEXTO DE LA EMISIÓN Y RAZONES DE LA OPERACIÓN

La Sociedad ha suscrito con fecha 29 de diciembre de 2014, un acuerdo marco de novación modificativa de contratos de financiación y reestructuración con la mayoría legalmente exigida de sus acreedores financieros, en virtud del cual se ha reestructurado y refinanciado la deuda financiera del grupo de compañías encabezado por GESJ (el "**Acuerdo Marco**" y la "**Refinanciación**", respectivamente).

El Acuerdo Marco prevé la creación de tres perímetros de deuda en el Grupo: uno vinculado al negocio constructor, otro vinculado al negocio inmobiliario (tanto en su vertiente patrimonial como de promoción), y otro vinculado a la sociedad *holding* del Grupo, esto es, GESJ.

El contrato de financiación ligado al perímetro constructor (el "**Contrato de Deuda Financiera Constructora SJ**") se divide en dos tramos:

- a) Un tramo por importe de 250 millones de euros de principal de deuda denominado tramo de "**Deuda Amortizable de Constructora SJ**" que ha sido estructurado como deuda amortizable a cinco años prorrogable automáticamente por un año más, siempre y cuando se cumplan determinadas condiciones; y
- b) Un conjunto de líneas de capital circulante en la modalidad de Descuento, *Confirming* y Avales nacionales e internacionales, puestas a disposición de Constructora SJ y el resto de financiadas bajo el Contrato de Deuda financiera Constructora SJ por determinadas Entidades Financiadoras y denominado tramo de "**Financiación de Circulante**".

El perímetro inmobiliario se ha reestructurado mediante la novación modificativa no extintiva de 270.000.000 euros de principal de la deuda debida por San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. ("**SJDI**"), mediante la suscripción de un contrato de financiación sindicada con un único tramo de deuda amortizable a cinco años (el "**Contrato de Deuda Financiera SJDI**"). Posteriormente y una vez que GESJ haya transmitido a las Entidades Financiadoras las acciones representativas del 100% del capital social de SJDI, se llevará a cabo la capitalización de 740.689.733,91 euros de principal de deuda debida por SJDI bajo el Contrato de Financiación Existente (que se formalizará en virtud de una ampliación de capital social por compensación de créditos que llevará a las Entidades Financiadoras a mantener la titularidad de acciones representativas del 100% del capital social de SJDI).



Finalmente, el perímetro vinculado a la sociedad *holding* se ha reestructurado mediante la suscripción de un contrato de financiación sindicada (el "**Contrato de Deuda GESJ**") que consta de un solo tramo de deuda por importe de 100.000.000 euros de principal con amortización a vencimiento y con una duración de 5 años (el "**Préstamo GESJ**").

De acuerdo con lo previsto en el Contrato de Deuda GESJ, la parte del Préstamo GESJ que no sea atendida al vencimiento, o con anterioridad en caso de que la financiación novada mediante el Contrato de Deuda GESJ sea declarada vencida y exigible por las Acreditantes con participación en dicha financiación antes de la fecha de vencimiento, será convertible a instancia de cada una de las Acreditantes (tal y como este término se define en el apartado III(c) siguiente) en acciones representativas del capital social de GESJ por el valor de cotización medio ponderado de las acciones de GESJ en las 20 jornadas bursátiles previas a la fecha de vencimiento de la Deuda GESJ, con el límite del 35% del capital social actual de GESJ. El límite de conversión al que se hace referencia se reducirá proporcionalmente a las amortizaciones anticipadas que se hagan de los importes debidos bajo el Contrato de Deuda GESJ.

A estos efectos, llegado el vencimiento del Préstamo GESJ, o con anterioridad en caso de que la financiación novada mediante el Contrato de Deuda GESJ sea declarada vencida y exigible por las Acreditantes con participación en dicha financiación antes de la fecha de vencimiento, y de conformidad con la emisión de Warrants GESJ referida a continuación, el Consejo de Administración de GESJ acordará la ejecución de un aumento del capital en el importe correspondiente y hasta un límite máximo del 35% del capital actual de GESJ que será asumido por las Acreditantes mediante la compensación de los derechos de crédito derivados del Préstamo GESJ que estuvieran pendientes de amortización en la fecha de vencimiento del Préstamo GESJ.

La falta de adopción de los acuerdos sociales y documentos públicos o privados, así como la no ejecución de todas las formalidades requeridas para la validez, exigibilidad y eficacia de los Warrants GESJ, una vez que la Junta General de Accionistas haya aprobado la emisión de los Warrants GESJ y la consiguiente ampliación de capital social necesaria para atender el eventual ejercicio de los Warrants GESJ, constituirá un supuesto de vencimiento anticipado del Contrato de Deuda GESJ. Asimismo, la invalidez, inejecutabilidad, ineficacia o el acontecimiento de cualquier otra circunstancia que impida la potencial conversión del Préstamo GESJ en acciones representativas del capital social de GESJ hasta un límite máximo del 35% del capital actual de dicha sociedad GESJ, una vez que los Warrants GESJ hayan sido válidamente emitidos, constituirá un supuesto de vencimiento anticipado del Contrato de Deuda GESJ.

### **III. EMISIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS WARRANTS GESJ**

En ejecución del acuerdo Séptimo del Orden del Día a que se refiere este informe, en caso de aprobación por la Junta General de accionistas, se emitirán los Warrants GESJ que otorgarán a sus titulares la opción de suscribir Nuevas Acciones, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 406 LSC y con arreglo a los términos y condiciones que seguidamente se indican.

**(a) Datos de la entidad emisora**

La sociedad emisora es GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., domiciliada en Pontevedra, calle Rosalía de Castro nº 44, 36001, inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra al Tomo 1.982, Libro 1.982, folio 39, Sección 8ª, hoja número PO-609, inscripción 55ª, y provista de C.I.F. número A-36046993. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. es una sociedad anónima cuyas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

El capital social asciende a un total de un millón novecientos cincuenta mil setecientos ochenta y dos euros con cuarenta y nueve céntimos (1.950.782,49 €) totalmente suscrito y desembolsado. El capital social está representado por sesenta y cinco millones veintiséis mil ochenta y tres (65.026.083) acciones de tres céntimos de euro (0,03€) de valor nominal cada una de ellas.

El objeto social de GESJ consiste en:

- (i) La adquisición, tenencia, administración y disposición de acciones, participaciones sociales e intereses en sociedades mercantiles en general y, en particular, a título enunciativo, en aquellas que llevan a cabo actividades relacionadas con el desarrollo, construcción y/o promoción de toda clase de edificaciones inmobiliarias y desarrollos urbanísticos, con la titularidad y explotación de concesiones administrativas de obras y servicios, y con la gestión, operación y mantenimiento de instalaciones industriales.

En todo caso, el objeto social de la Sociedad comprenderá:

- a. La dirección y control de las actividades empresariales y resultados de las sociedades filiales, participadas o en las que mantenga un interés patrimonial.
- b. La administración y gestión de la participación o interés de la Sociedad en el capital de las sociedades filiales y participadas, mediante la correspondiente organización de medios materiales y humanos, y la prestación a éstas de todo tipo de servicios para su mejor promoción y desarrollo, tales como servicios de dirección, gestión administrativa, control y asesoramiento diverso.
- c. La concesión de préstamos, avales, garantías y, en general, la realización de las operaciones que considere convenientes el Consejo de Administración para la



prestación de apoyos financieros a sus sociedades filiales, participadas o en las que mantenga un interés patrimonial.

- (ii) La promoción de toda clase de edificios, rústicos y urbanos, industriales, viviendas y locales comerciales; comprendiendo la adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación por cualquier tipo de actuación urbanística, transmisión de solares, edificios, viviendas, locales y bienes inmuebles en general y su explotación en cualquier régimen, incluyendo al arrendamiento. Las actividades descritas se entenderán asimismo referidas respecto de viviendas y edificios sometidos al Régimen de Protección Oficial.
- (iii) La construcción de toda clase de obras públicas y civiles, comprendiendo las hidráulicas, urbanizaciones, y saneamientos; la prestación de servicios para la construcción, en general, de maquinaria, transporte, asistencia técnica, elaboración de proyectos y otros.
- (iv) La explotación agropecuaria y forestal, incluyendo la transformación y comercialización de sus productos.
- (v) La explotación de establecimientos relacionados con el sector de la alimentación; bebidas y productos del hogar; la fabricación y venta de artículos para esta clase de establecimientos.
- (vi) La explotación de hoteles, residencias, cafeterías, restaurantes, centros comerciales y establecimientos que realicen actividades similares a las descritas.
- (vii) Las actividades relacionadas con el cine, teatro, manifestaciones artísticas de cualquier naturaleza, deporte profesional y no profesional, viajes, turismo y agencias de viaje y, en general, todas aquellas actividades relacionadas con el ocio y el deporte.
- (viii) La edición, producción, reproducción, transformación, divulgación pública y comercialización de libros, periódicos, revistas y de cualquier medio de imágenes y sonidos, cualquiera que sea el medio o soporte en el que figuren, tangible o intangible, actualmente conocido o que se invente en el futuro.
- (ix) El almacenamiento, distribución, compraventa, importación y exportación de productos manufacturados en diversas localidades de España y en el extranjero;
- (x) Consecuentemente, el montaje de tiendas, locales y oficinas, a través de las cuales podrá ejercitarse dicha industria y comercio; la compra y venta, al detalle y al por mayor, de toda clase de mercancías y géneros de consumo, incluyendo géneros y prendas de vestir, prendas deportivas, utensilios de deporte, objetos de adorno y confort, bazares, floristería, electrodomésticos de toda clase, fotografía, mercería, cosmética y droguería,

curtidos, construcción, decoración, así como cualquier otro relacionado con dicho fin principal.

- (xi) La realización de estudios, proyectos, ejecución y mantenimiento de todo tipo de instalaciones, ya sean autónomas o en edificaciones y en obras civiles, cualquiera que sea su uso, públicas o privadas, civiles o militares, así como el diseño, el desarrollo, la compraventa, el suministro, la importación y exportación de toda clase de componentes, productos, sistemas y equipos relacionados con dichas actividades.
- (xii) La gestión integral de edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso, prestando servicios de seguridad, limpieza, higienización, jardinería, mantenimiento, reparación de equipos, instalaciones, realización de obras de reforma y rehabilitación.
- (xiii) La construcción, gestión y explotación de instalaciones y servicios medioambientales: tratamiento de residuos industriales, hospitalarios, urbanos, especiales o de cualquier otra naturaleza. Tratamiento de aguas en general, y residuales. Calidad de aire interior, limpieza de conductos e ingeniería medioambiental.
- (xiv) Construcción, gestión y explotación de instalaciones de cualquier tipo de energía eléctrica, calorífica, frigorífica, absorción, cogeneración o de cualquier otra naturaleza, tales como eólica, solar, biomasa y, en general, energías renovables o alternativas.
- (xv) La realización de estudios y proyectos técnicos para las anteriores actividades; dirección, gestión y prestación de servicios de cualquier naturaleza a otras entidades que desarrollen alguna o algunas de las actividades concretas descritas en los apartados precedentes.
- (xvi) Cualesquiera otras actividades que sean accesorias, complementarias o relacionadas con las anteriores.

Si las disposiciones legales exigen algún título profesional para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, se realizará por medio de persona que ostente la requerida titulación. Y en los casos en que sea necesaria autorización administrativa para el inicio de la actividad social, será preciso el cumplimiento de dicho requisito.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser realizadas por la Sociedad de forma directa, así como indirectamente mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades u otras entidades jurídicas con objeto idéntico o análogo, tanto en España como en el extranjero

**(b) Precio de emisión de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ se emitirán sin prima como parte de la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad.



**(c) Destinatarios y titulares de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ serán inicialmente suscritos por las entidades con participación en el Préstamo GESJ (los “Acreditantes”) a las que el órgano de administración de la Sociedad les entregará los correspondientes títulos, a razón de un Warrant GESJ por entidad Acreditante.

<b>Número de Warrant GESJ</b>	<b>Suscriptores de los Warrants GESJ (los Acreditantes)</b>	<b>Importe inicial de principal del Préstamo GESJ</b>
1.	Banco Popular Español, S.A.	25.103.163,74 euros
2.	Barclays Bank, PLC	10.037.372,17 euros
3.	Bank of America Merrill Lynch International Limited	47.176.216,16 euros
4.	Deutsche Bank	10.468.804,82 euros
5.	Sociedad de Gestión de Activos Inmobiliarios Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.	6.963.300,67 euros
6.	Kutxabank, S.A.	251.142,44 euros
	<b>TOTAL</b>	<b>100.000.000 euros</b>

Aunque SAREB, y Kutxabank no se han adherido al Contrato de Deuda GESJ, en virtud del Auto de Homologación dictado con fecha 13 de febrero de 2015 por el juzgado de lo Mercantil nº 2 de Pontevedra, se han extendido los efectos indicados en dicho auto a las entidades no firmantes del Acuerdo Marco y, por lo tanto, se entiende que las dos mencionadas entidades son asimismo titulares de participación en el Préstamo GESJ y, en consecuencia, se procederá a entregarles o poner a su disposición el Warrant GESJ correspondiente en el importe señalado en la tabla.

Los Warrants GESJ serán transmisibles en la forma y sujeto a las restricciones que se exponen en el apartado III(j) siguiente, por lo que la entidad que finalmente ejercite el derecho incorporado al Warrant GESJ podrá ser distinta a cualquiera de los Acreditantes.

**(d) Derechos de suscripción preferente**

Teniendo en cuenta que la emisión de los Warrants tiene por finalidad permitir que las Acreditantes tengan la opción de suscribir acciones de GESJ mediante la compensación de los derechos de crédito derivado del Contrato de Deuda GESJ que estuvieran pendientes de

amortización en la fecha de vencimiento del Préstamo GESJ (esto es, el 31 de octubre de 2019), o con anterioridad en caso de que el Contrato de Deuda GESJ sea declarado vencido y exigible por las Acreditantes con participación en dicha financiación antes de la referida fecha de vencimiento, se va a proponer a la Junta de Accionistas de GESJ la supresión total del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad de acuerdo con el artículo 417 LSC, por exigirlo así el interés de la sociedad.

A tal fin, el Consejo de Administración de GESJ ha elaborado, en el apartado V siguiente, el informe previsto en el artículo 417.2 a) en relación con el artículo 308.2 a) LSC, en el que especifica el valor de las acciones de GESJ y justifica detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, con indicación de las personas a las que hayan de atribuirse.

Asimismo, el auditor de cuentas designado por el Registro Mercantil de Pontevedra ha elaborado el informe previsto en el artículo 417.2 b) en relación con el artículo 308.2 a) LSC, que contiene un juicio técnico sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores y sobre la idoneidad de la relación de conversión, para compensar una eventual dilución de la participación económica de los accionistas.

Finalmente, en la convocatoria de la junta se hará constar la propuesta de supresión del derecho de preferencia.

#### (e) **Derechos incorporados a los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ conferirán a sus titulares la opción de suscribir acciones representativas del capital social de GESJ de nueva emisión mediante la compensación de los derechos de crédito derivados del Préstamo GESJ pendientes de amortización en el momento de su compensación (incluyendo principal e intereses capitalizados pendientes de pago en el momento de su compensación de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Deuda GESJ) (los “Créditos”) en el marco del aumento de capital que posteriormente se detalla. De esta forma, el número de Nuevas Acciones que correspondan a cada titular de Warrants GESJ será el equivalente a dividir el importe de los Créditos a compensar por cada titular entre el precio de suscripción de las Nuevas Acciones redondeándolo por defecto al número entero de acciones de GESJ más cercano (ver apartado III(g) siguiente). En el supuesto de que, como consecuencia del cálculo realizado, existan fracciones de acción, la parte de los Créditos no compensada se liquidará en efectivo.

El límite máximo de conversión (esto es, el 35% del capital social actual de GESJ) se reducirá en un importe proporcional al de las amortizaciones anticipadas (voluntarias u obligatorias) que se hagan de los importes debidos bajo el Préstamo GESJ. Asimismo, en determinados supuestos, la amortización anticipada (voluntaria u obligatoria) del Préstamo GESJ generará a favor de GESJ un derecho de amortización adicional consistente en una prima de



amortización aplicable en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Deuda GESJ.

(f) **Ejercicio de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ serán ejercitables por sus titulares si se produce alguno de los Supuestos de Ejercicio de los Warrants GESJ señalados a continuación.

*Supuestos de Ejercicio de los Warrants GESJ*

De acuerdo con los términos y condiciones del Contrato de Deuda GESJ, los Warrants GESJ podrán ser ejercitados en los siguientes supuestos:

- (a) si antes de la Fecha de Vencimiento no se hubiera repagado por completo el Préstamo GESJ (el “**Supuesto de Conversión Ordinaria**”) en los términos que se establecen en el Contrato de Financiación; o
- (b) en cualquier otra fecha anterior en que se hubiera producido un supuesto de vencimiento anticipado previsto en el Contrato de Deuda GESJ y las Acreditantes decidieran declarar el vencimiento anticipado del Contrato de Deuda GESJ de conformidad con lo establecido en el mismo. (un “**Supuesto de Conversión Anticipada**” y conjuntamente con el Supuesto de Conversión Ordinaria, un “**Supuesto de Ejercicio de los Warrants GESJ**”).

Se entenderá por “**Fecha de Vencimiento**” el 31 de octubre de 2019.

*Procedimiento de conversión ordinario*

Las Acreditantes tendrán el derecho, pero no la obligación, de ejercitar los Warrants GESJ en caso de que el Préstamo GESJ no sea íntegramente atendido por GESJ a su vencimiento (la “**Fecha de Inicio de la Conversión Ordinaria**”). Quince días antes de la Fecha de Inicio de la Conversión Ordinaria, Banco Popular Español, S.A. (el “**Agente**”) iniciará los trámites necesarios con las Acreditantes para llevar a cabo la conversión y remitirá a todas las partes del Contrato de Deuda GESJ una comunicación en la que les informará del inicio de los trámites para la conversión (la “**Comunicación de Inicio de los Trámites de Conversión**”).

Dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción por parte del Agente de los informes de terceros expertos o asesores que, en su caso, hayan solicitado las Acreditantes o el Agente, éste remitirá a la Sociedad una comunicación (la "Comunicación de Conversión") en la que le notificará:

- (a) Qué Acreditantes han optado por convertir su deuda en el Préstamo GESJ en acciones representativas del capital social de GESJ, incluyendo los datos del número de la cuenta de valores que cada una de las Acreditantes tenga abierta

con una entidad participante en Iberclear a los efectos de abonar y registrar las acciones de nueva emisión de GESJ; y

- (b) el importe al que ascenderá en la Fecha de Vencimiento: (i) el importe del Préstamo GESJ convertible en acciones de GESJ acompañando la oportuna certificación de saldo y (ii) el importe que será objeto de condonación por parte de las Acreditantes que decidan no llevar a cabo la conversión. La Comunicación de Conversión deberá ir acompañada de la oportuna certificación de saldo.

La conversión no podrá tener lugar en el supuesto de que el principal del Préstamo GESJ y cualquier importe devengado respecto del mismo haya sido amortizado íntegramente de conformidad con el Contrato de Deuda GESJ en o con anterioridad a la Fecha de Vencimiento.

#### *Procedimiento de conversión en caso de acaecimiento de un Supuesto de Vencimiento Anticipado*

En caso de que se produzca un Supuesto de Vencimiento Anticipado y las Acreditantes decidan declarar el vencimiento anticipado del Contrato de Deuda GESJ y, por lo tanto, exigibles todas y cada una de las cantidades debidas bajo el referido Contrato de Deuda GESJ (el “**Supuesto de Conversión Anticipada**”), el Agente deberá iniciar los trámites necesarios para la conversión del importe del Préstamo GESJ convertible en acciones representativas del capital social de la Sociedad lo antes que sea posible desde el momento en el que se haya verificado el acaecimiento del Supuesto de Conversión Anticipada y así se lo comunicará a las partes del Contrato de Deuda GESJ mediante la oportuna Comunicación de Inicio de los Trámites de Conversión.

Acaecido un Supuesto de Conversión Anticipada, el Agente iniciará el procedimiento de conversión ordinaria previsto en el apartado anterior, que resulta de aplicación *mutatis mutandis*.

#### *Actuaciones tras el ejercicio de los Warrants GESJ*

Una vez ejercitados los Warrants GESJ por los Acreditantes del Préstamo GESJ y recibida la Comunicación de Conversión, la Sociedad llevará a cabo y ejecutará todas las actuaciones y otorgará cuantos documentos sean necesarios o convenientes para la emisión de las Nuevas Acciones y su posterior admisión a negociación en los mercados secundarios en donde coticen en ese momento las acciones de GESJ.

- (g) **Precio de Suscripción de las acciones ordinarias de la Sociedad en ejercicio de los Warrants GESJ**



El precio de suscripción de las Nuevas Acciones de la Sociedad en ejercicio de la opción incorporada a los Warrants GESJ será el mayor de entre: (i) el valor nominal de las acciones de GESJ; y (ii) el valor de cotización medio ponderado de las acciones de GESJ durante el período de 20 jornadas bursátiles previas a la fecha de vencimiento de la Deuda GESJ (el “**Precio de Suscripción de las Acciones**”). En la medida en que el Precio de Suscripción de las Acciones está referenciado al precio de cotización de la acción de GESJ en fechas próximas a su emisión no es preciso prever fórmulas de ajuste antidilución del Precio de Suscripción de las Acciones para el supuesto de que se produzcan alteraciones del capital de GESJ dado que el precio de cotización con base en el cual se determina el Precio de Suscripción de las Acciones ya recogerá dicho efecto.

Por tanto, el número de Nuevas Acciones que corresponda a cada titular de Warrants GESJ será el equivalente a dividir el importe de los Créditos a compensar por cada titular entre el Precio de Suscripción de las Acciones, todo ello sujeto al límite de máximo del 35% del capital social actual de GESJ.

#### (h) **Extinción de los Warrants**

Los Warrants GESJ se extinguirán: (i) en el momento en el que la Sociedad haya entregado las Nuevas Acciones a los titulares de los Warrants GESJ tras el ejercicio de los mismos; y (ii) en el caso de amortización o recompra, total o parcial, del Préstamo GESJ. En caso de amortización o recompra parcial, se extinguirán solo en la proporción correspondiente. Se entenderá por “**Fecha de Expiración de los Warrants GESJ**” aquella fecha en la que se extingan los Warrants GESJ conforme a lo aquí previsto.

#### (i) **Forma de representación de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ estarán representados por medio de títulos nominativos, debiendo llevar la Sociedad un libro registro de sus titulares.

#### (j) **Transmisibilidad de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ no podrán enajenarse ni transmitirse en forma alguna de manera independiente de los Créditos del Préstamo GESJ del que derivan ni los Créditos del Préstamo GESJ podrán enajenarse ni transmitirse en forma alguna de manera independiente de los Warrants GESJ.

Los accionistas de GESJ tendrán un derecho de adquisición preferente sobre los Warrants GESJ, que se ejecutará en caso de su enajenación posterior por los Acreditantes por medio de la adquisición de deuda del Préstamo GESJ asociada a los Warrants GESJ que sean objeto de adquisición. No obstante lo anterior, quedará excluido el derecho de adquisición preferente en las transmisiones que cada uno de los Acreditantes pueda realizar a una sociedad de su mismo

grupo o a cualquier entidad que tenga por objeto la tenencia y administración de participaciones en el capital de otras entidades.

A los efectos del ejercicio del derecho de adquisición preferente, la Acreditante que haya llegado a un acuerdo para la enajenación total o parcial de los Warrants GESJ y de su participación en el Préstamo GESJ a un tercero cesionario deberá notificárselo (detallando las condiciones) a GESJ con copia al Agente (la “**Notificación de Cesión**”), quien a su vez lo notificará a sus accionistas para que en el plazo de 15 días naturales notifiquen a GESJ su intención de ejercitar su derecho de adquisición preferente. GESJ deberá notificar al Agente y a la Acreditante transmitente el ejercicio del derecho de adquisición preferente detallando si se ejercita sobre la totalidad o parte de los Warrants GESJ y de la participación en el Préstamo GESJ afectos a la transmisión proyectada (y, en este último caso, por qué parte) adjuntando el compromiso, por escrito y debidamente firmado por parte del accionista correspondiente, de proceder a la transmisión en el plazo indicado por la Acreditante cedente en la Notificación de Cesión. En caso de no cumplir el accionista correspondiente con la obligación de cumplir en tiempo y forma con la adquisición derivada del ejercicio por su parte del derecho de adquisición preferente, la Acreditante será libre de continuar con la enajenación proyectada al tercero cesionario.

En caso de cesión parcial de los Créditos del Préstamo GESJ o de la intención por un titular de un Warrant GESJ de transmitir una parte de los derechos incorporados a dicho Warrant GESJ proporcional a los Créditos objeto de cesión, la Sociedad llevará a cabo un “split” del Warrant GESJ del titular cedente de tal forma que dicho titular reciba de la Sociedad tantos Warrants GESJ como sean necesarios para transmitir al cesionario o cesionarios la opción de conversión del Préstamo GESJ correspondiente al Crédito objeto de cesión.

La transmisión del Warrant GESJ deberá ser comunicada a la Sociedad, la cual anotará en su registro el nuevo titular y anulará, sustituirá y emitirá los títulos nominativos correspondientes a favor del nuevo titular.

**(k) No cotización de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ no estarán admitidos a negociación en ningún mercado secundario.

**(l) Garantías de la Emisión**

Los Warrants GESJ no estarán garantizados especialmente.

**(m) Modificación de los términos y condiciones de los Warrants GESJ**

La modificación de los términos y condiciones de los Warrants GESJ requerirá el acuerdo de la Sociedad así como el de la mayoría de Acreditantes que se requiera a estos efectos en el Contrato de Deuda GESJ.



No obstante lo anterior, cualquier modificación o variación de los términos y condiciones de los Warrants GESJ que sea de carácter formal o para corregir un error manifiesto (y que no afecte negativamente a los derechos de los titulares de los Warrants GESJ), podrá efectuarse directamente por la Sociedad, siempre que el agente del Contrato de Deuda GESJ haya prestado su consentimiento previo y por escrito a tal efecto.

Los títulos nominativos representativos de los Warrants GESJ deberán ser debidamente sustituidos por la Sociedad para reflejar las modificaciones de los términos y condiciones de los Warrants GESJ que se lleven a cabo de conformidad con lo previsto en este apartado III(m).

**(n) Normativa aplicable a los Warrants y Fuero**

Los Warrants GESJ se regirán por la legislación común española. Mediante la suscripción de los Warrants GESJ los titulares aceptan que cualquier disputa entre el titular del Warrant GESJ y la Sociedad se dirima exclusivamente ante los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid.

Finalmente, se señala que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 414.2 LSC, se ha solicitado al Registro Mercantil de Pontevedra el nombramiento de un auditor distinto del auditor de GESJ, a los efectos de la emisión de un informe por un auditor de cuentas distinto del auditor de la Sociedad en el que, sobre la base del presente informe, se pronuncie en relación con los extremos especificados en dicho precepto, el cual se pondrá a disposición de los accionistas con ocasión de la publicación de la convocatoria de la Junta General.

**IV. AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS EN EL IMPORTE NECESARIO PARA DAR COBERTURA A LOS WARRANTS GESJ**

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de accionistas, por un lado, aumentar el capital social de la Sociedad, en una o varias veces, en la cuantía necesaria para atender el ejercicio de los derechos incorporados a los Warrants GESJ, siendo el contravalor del aumento los Créditos que se aportarán para su compensación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 301 LSC y con previsión de suscripción incompleta, y, por otro, delegar en el Consejo de Administración, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.a) LSC, la facultad de ejecutar, total o parcialmente, el aumento que sea necesario para atender los derechos asociados a los Warrants GESJ, mediante la emisión de Nuevas Acciones conforme a las características que a continuación se detallan.

**A. Información sobre el crédito a compensar****(a) Naturaleza y características de los Créditos a compensar.**

Los Créditos a compensar serán aquellos importes del Préstamo GESJ (incluyendo principal e intereses capitalizados pendientes de pago en el momento de su compensación de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Deuda GESJ) que la Sociedad no hubiera reembolsado de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Deuda GESJ, una vez se haya producido cualquiera de los Supuestos de Ejercicio de los Warrants GESJ.

**(b) Certificación del Auditor de la Sociedad a los efectos del artículo 301 LSC**

De conformidad con lo estipulado en el artículo 301.3 LSC, junto con la convocatoria de la Junta General se pondrá a disposición de los accionistas una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad, acreditando que, de acuerdo con lo que resulta de la contabilidad de la Sociedad, los Créditos serán, en el momento de su compensación, líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad y que los datos ofrecidos en el presente informe sobre los Créditos a compensar resultan exactos.

Asimismo, el auditor de la Sociedad emitirá en o con anterioridad a la fecha de ejecución del aumento de capital correspondiente para atender los derechos incorporados a los Warrants GESJ, una certificación complementaria en la que se acredite que, de conformidad con la contabilidad de la Sociedad, la totalidad de los Créditos compensados en dicho aumento resultan líquidos, vencidos y exigibles en esa fecha.

**(c) Identidad de los aportantes**

Se indican a continuación los datos de los acreedores de los Créditos que son objeto de compensación (sujeto a lo establecido en el apartado III (j) anterior):

- **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**, con domicilio en Calle Velázquez 34, 28001 Madrid, y con C.I.F. número A-28000727.
- **BARCLAYS BANK, PLC.**, con domicilio en Churchill Place 1, E14 5HP, Londres
- **BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH INTERNATIONAL LIMITED**, con domicilio en King Edward Street 2, EC1A 1HQ Londres, y con N.I.F. número N-0068538-H.
- **DEUTSCHE BANK AG**, con domicilio en Taunusanlage 12, Frankfurt am Main, y con N.I.F. número N-0045807-E.
- **KUTXABANK, S.A.**, con domicilio social en Calle Gran Vía 30-32, 48009 Bilbao (Vizcaya) y con N.I.F. número A-95653077.



- **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.**, con domicilio en Paseo de la Castellana 89, 28046, Madrid, y con C.I.F. número A-86602158.

## **B. Características del Aumento de Capital**

### **(a) Precio de Suscripción de las Acciones en ejercicio de los Warrants GESJ**

El Precio de Suscripción de las Acciones de la Sociedad en ejercicio de la opción de suscripción incorporada a los Warrants GESJ será el mayor de entre: (i) el valor nominal de las acciones de GESJ; y (ii) el valor de cotización medio ponderado de las acciones de GESJ durante el período de 20 jornadas bursátiles previas a la fecha de vencimiento de la Deuda GESJ.

Por tanto, el número de Nuevas Acciones que correspondan a cada titular de Warrants GESJ será el equivalente a dividir el importe del Crédito a compensar por cada titular entre el Precio de Suscripción de las Acciones redondeándolo por defecto al número entero de acciones de GESJ más cercano, sin que en ningún caso las Acreditantes puedan obtener una participación en GESJ superior al 35% del capital social actual. En el supuesto de que, como consecuencia del cálculo realizado, existan fracciones de acción, la parte de los Créditos no compensados se liquidarán en efectivo.

### **(b) Cuantía del aumento de capital**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 414 LSC se propone aumentar el capital social de la Sociedad en la cuantía necesaria para atender el ejercicio de los derechos incorporados a los Warrants GESJ, siendo el contravalor del aumento la compensación de los Créditos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 301 LSC y con previsión de suscripción incompleta.

La cuantía del aumento de capital vendrá determinada por el valor nominal agregado de las Nuevas Acciones a entregar con ocasión del ejercicio de la opción concedida en virtud de los Warrants GESJ, sujeto en todo caso al límite máximo del 35% del capital social actual de GESJ. El número de Nuevas Acciones a emitir será el resultado de dividir (i) el importe de los Créditos a compensar, que comprenderá el principal del Préstamo GESJ e intereses capitalizados pendientes de pago en el momento de su compensación, tal y como se describe en el apartado IV (A) (a) anterior, entre (ii) el Precio de Suscripción de las Acciones, el cual se fijará en los términos descritos en el apartado III (g) anterior.

### **(c) Contravalor y desembolso del aumento de capital**

El aumento de capital se desembolsará íntegramente mediante la compensación de los Créditos conforme a lo establecido anteriormente.

### **(d) Derechos de las Nuevas Acciones**

Las Nuevas Acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la Fecha de Conversión.

**(e) Derecho de Suscripción Preferente**

De acuerdo con el artículo 304.2 LSC, no habrá lugar al derecho de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones.

**(f) Emisión de las Nuevas Acciones**

Una vez ejercitados los Warrants GESJ por los Acreditantes del Préstamo GESJ, la Sociedad llevará a cabo y ejecutará todas las actuaciones y otorgará cuantos documentos sean necesarios o convenientes para la emisión de las Nuevas Acciones y su posterior admisión a negociación en los mercados secundarios en donde coticen las acciones de GESJ.

**(g) Admisión a negociación de las acciones**

Se solicitará la admisión a negociación de las Nuevas Acciones emitidas en los mercados secundarios en los que coticen en ese momento las acciones ordinarias de la Sociedad (actualmente las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y a través del Mercado Continuo), con sometimiento a las normas que existan o puedan dictarse en esta materia y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

**(h) Suscripción incompleta**

A los efectos previstos en el artículo 311.1 LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si las Nuevas Acciones de la Sociedad no fueran suscritas en su totalidad, se podrá declarar cerrado el aumento de capital en la cuantía correspondiente a los Créditos efectivamente compensados en ejercicio de los Warrants GESJ.

**(i) Eficacia del aumento de capital**

El Consejo de Administración de la Sociedad solo podrá dejar sin efecto el aumento de capital al que se refiere el presente informe con posterioridad a la Fecha de Expiración de los Warrants GESJ si llegada dicha fecha los Warrants GESJ no hubieran sido ejercitados por sus titulares, debiendo en ese caso informar a la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre.

**(j) Delegación de facultades y ejecución del aumento de capital**

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1.a) LSC, la delegación en el propio Consejo de Administración y en cualquiera de sus respectivos miembros, de las facultades necesarias para (i) ejecutar el



acuerdo de aumento de capital necesario para atender los derechos incorporados a los Warrants GESJ en cada momento de su ejercicio y modificar, en consecuencia, la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales de GESJ para adaptarlo, una o varias veces, a la nueva cifra de capital social resultante de la ejecución del aumento de capital para atender el ejercicio de los derechos incorporados a los Warrants GESJ; (ii) la admisión a cotización de las Nuevas Acciones así emitidas en las bolsas de valores en las que coticen en ese momento las acciones ordinarias de la Sociedad (actualmente las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo)); y (iii) realizar todas aquellas actuaciones que se detallan en la propuesta de acuerdo objeto de este informe.

**V. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LA EXCLUSIÓN EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN RELACIÓN CON LA EMISIÓN DE LOS WARRANTS GESJ A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 417.2 DE LA LSC, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 308.2 DE LA LSC**

A los efectos de lo previsto en el artículo 417.2 de la LSC, en relación con el artículo 308.2 de la LSC, el Consejo de Administración de GESJ manifiesta lo siguiente respecto de la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente en la Emisión de los Warrants GESJ:

**A. Justificación de la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente**

En el contexto de la Refinanciación (tal y como se ha expuesto en el apartado II anterior) y teniendo en cuenta las modificaciones incorporadas a la normativa concursal por la Ley 17/2014 de 30 de septiembre, en relación con los acuerdos de refinanciación, las entidades acreedoras del grupo de compañías encabezado por GESJ han planteado como condición esencial para la formalización del Contrato de Financiación la posibilidad de capitalizar parte de su crédito en GESJ en la medida en que el Préstamo GESJ no se haya amortizado en el plazo de refinanciación acordado, esto es, en 5 años.

Así pues, a la vista del proceso de negociación mantenido con las referidas entidades acreedoras y de las condiciones que finalmente se han acordado para la amortización del Préstamo GESJ, incluyendo en particular la prima de amortización a la que se ha hecho referencia en el apartado III (e) anterior, el Consejo de Administración de GESJ ha considerado oportuno y necesario aceptar dicha condición. Permitir la capitalización de parte del Préstamo GESJ, en el supuesto de que éste no se haya amortizado en el plazo acordado, es una parte esencial de las condiciones acordadas por las entidades acreedoras en el Contrato de Deuda GESJ y, por lo tanto, constituye una clara exigencia del interés social.

A estos efectos, teniendo en cuenta la estructura acordada para la capitalización de créditos en otros precedentes recientes de acuerdos de refinanciación, el Consejo de Administración de GESJ considera que la emisión de warrants convertibles en acciones ordinarias de nueva

emisión de GESJ mediante la compensación de los Créditos del Préstamo GESJ es el modo más idóneo para articular esta exigencia de las entidades acreedoras.

De este modo, a fin de poder entregar los referidos Warrants GESJ a cada uno de los Acreditantes y permitir la formalización de la Refinanciación en beneficio del interés social, es requisito ineludible excluir el derecho de suscripción preferente en la Emisión de los Warrants GESJ.

#### **B. Fijación del Precio de Suscripción de las Acciones**

Tal y como se ha expuesto en el apartado III(g) anterior, el precio de suscripción de las Nuevas Acciones de la Sociedad en ejercicio de la opción incorporada a los Warrants GESJ será el mayor de entre: (i) el valor nominal de las acciones de GESJ; y (ii) el valor de cotización medio ponderado de las acciones de GESJ durante el período 20 jornadas bursátiles previas a la fecha de vencimiento de la Deuda GESJ, con el límite del 35% del capital social actual de GESJ. En la medida en que el Precio de Suscripción de las Acciones está referenciado al precio de cotización de la acción de GESJ en fechas próximas a su emisión no es preciso prever fórmulas de ajuste antidilución del Precio de Suscripción de las Acciones para el supuesto de que se produzcan alteraciones del capital de GESJ dado que el precio de cotización con base en el cual se determina el Precio de Suscripción de las Acciones ya recogerá dicho efecto.

Por tanto, el número de Nuevas Acciones que correspondan a cada titular de Warrants GESJ será el equivalente a dividir el importe del Crédito a compensar por cada titular entre el Precio de Suscripción de las Acciones redondeándolo por defecto al número entero de acciones de GESJ más cercano, sin que en ningún caso las Acreditantes puedan obtener una participación en el capital social actual de GESJ superior al 35%. En el supuesto de que, como consecuencia del cálculo realizado, existan fracciones de acción, la parte de los Créditos no compensados se liquidarán en efectivo.

Los Warrants GESJ se emitirán sin prima como parte de la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad.

#### **C. Personas a las que habrán de atribuirse los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ serán suscritos por los Acreditantes tal y como se establece en el apartado III (c) anterior de este informe.

### **VI. TEXTO DE LA PROPUESTA DE ACUERDO**

*Emisión de “warrants” a favor de determinadas entidades acreedoras de la Sociedad que incorporan la opción de suscribir acciones ordinarias de nueva emisión de GRUPO*



*EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. a desembolsar exclusivamente mediante compensación de créditos, con exclusión del derecho de suscripción preferente, delegando en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, la ejecución y la fijación de los extremos de la emisión no establecidos por la Junta General de Accionistas.*

*Aprobación del aumento del capital social de la Sociedad en la cuantía necesaria para atender el ejercicio de los derechos incorporados a los warrants, a desembolsar mediante compensación de créditos, y delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de la facultad de ejecutar el aumento de capital acordado en una o varias veces según el ejercicio de los derechos incorporados a los “warrants”.*

## **I. EMISIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS WARRANTS GESJ**

### **(a) Emisión**

Se acuerda emitir un número de warrants de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (la “Sociedad” o “GESJ”) que otorgarán a sus titulares la opción de suscribir acciones ordinarias de GESJ de nueva emisión (las “Nuevas Acciones”), a desembolsar exclusivamente mediante compensación de derechos de crédito, con arreglo a los términos y condiciones que seguidamente se indican (en adelante, los “Warrants GESJ”), delegando en el Consejo de Administración las facultades necesarias para su ejecución (entendiéndose que conllevan la expresa facultad de sustitución de las mismas en cualquiera de los miembros del Consejo de Administración).

Este acuerdo se adopta en ejecución de los compromisos asumidos por la Sociedad en el acuerdo marco de novación modificativa de contratos de financiación y reestructuración (el “Acuerdo Marco”) y en el contrato de deuda financiera por importe de 100.000.000€ (el “Contrato de Deuda GESJ”) suscritos el 29 de diciembre de 2014 por la Sociedad, ciertas sociedades de su grupo y un conjunto de entidades financieras. El Contrato de Deuda GESJ consta de un solo tramo de deuda por importe de 100.000.000 euros de principal con amortización a vencimiento y con una duración de 5 años (el “Préstamo GESJ”).

En atención a la naturaleza y características de la emisión de los Warrants GESJ y del aumento de capital para atender el ejercicio de los Warrants GESJ, que posteriormente se detallan, se acuerda excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas en la emisión de los Warrants GESJ, de acuerdo con lo previsto en el artículo 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

### **(b) Precio de emisión de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ se emitirán sin prima como parte de la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad.

**(c) Destinatarios y titulares de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ serán inicialmente suscritos por las entidades con participación en el Préstamo GESJ (los “Acreditantes”), a las que el órgano de administración de la Sociedad entregará los correspondientes títulos, a razón de un Warrant GESJ por entidad Acreditante.

<b>Número de Warrant GESJ</b>	<b>Suscriptores de los Warrants GESJ (los Acreditantes)</b>	<b>Importe inicial de principal del Préstamo GESJ</b>
1	Banco Popular Español, S.A.	25.103.163,74 euros
2	Barclays Bank, PLC	10.037.372,17 euros
3	Bank of America Merrill Lynch International Limited	47.176.216,16 euros
4	Deutsche Bank	10.468.804,82 euros
5	Sociedad de Gestión de Activos Inmobiliarios Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.	6.963.300,67 euros
6	Kutxabank, S.A.	251.142,44 euros
	<b>TOTAL</b>	<b>100.000.000 euros</b>

Aunque SAREB, y Kutxabank no se han adherido al Contrato de Deuda GESJ, en virtud del Auto de Homologación dictado con fecha 13 de febrero de 2015 por el juzgado de lo Mercantil nº 2 de Pontevedra, se han extendido los efectos indicados en dicho auto a las entidades no firmantes del Acuerdo Marco y, por lo tanto, se entiende que las dos mencionadas entidades son asimismo titulares de participación en el Préstamo GESJ, y, en consecuencia, se procederá a entregarles o a poner a su disposición el Warrant GESJ correspondiente en el importe señalado en la tabla.

Los Warrants GESJ serán transmisibles en la forma y sujeto a las restricciones que se exponen en el apartado I (j) siguiente por lo que la entidad que finalmente ejercite el derecho incorporado al Warrant GESJ podrá ser distinta de cualquiera de los Acreditantes.

**(d) Derechos de suscripción preferente**



Teniendo en cuenta que la emisión de los Warrants tiene por finalidad permitir que las Acreditantes tengan la opción de suscribir acciones de GESJ mediante la compensación de los derechos de crédito derivado del Contrato de Deuda GESJ que estuvieran pendientes de amortización en la fecha de vencimiento del Contrato de Deuda GESJ, esto es el 31 de octubre de 2019, o con anterioridad en caso de que el Contrato de Deuda GESJ sea declarado vencido y exigible por las Acreditantes con participación en dicha financiación antes de la fecha de vencimiento, se propone a la Junta de Accionistas de GESJ la supresión total del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad de acuerdo con el artículo 417 LSC, por exigirlo así el interés de la sociedad.

A tal fin, el Consejo de Administración de GESJ ha elaborado el informe que se ha puesto a disposición de los accionistas de la Sociedad a los efectos previstos en los artículos 414.2 y 417.2 a) en relación con el artículo 308.2 a) LSC, en el que, entre otros, se especifica el valor de las acciones de GESJ y se justifica detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, con indicación de las personas a las que hayan de atribuirse. Asimismo al citado informe se le ha adjuntado en anexo el informe de auditoría de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por Grupo Empresarial San José, S.A.

Asimismo, el auditor de cuentas designado por el Registro Mercantil de Pontevedra ha elaborado el informe que se ha puesto también a disposición de los accionistas de la Sociedad a los efectos previstos en los artículos 414.2 y 417.2 b) LSC, que contiene un juicio técnico sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores y sobre la idoneidad de la relación de conversión, para compensar una eventual dilución de la participación económica de los accionistas.

Finalmente, en la convocatoria de la junta se ha hecho constar la propuesta de supresión del derecho de preferencia.

#### **(e) Derechos incorporados a los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ conferirán a sus titulares la opción de suscribir acciones representativas del capital social de GESJ de nueva emisión mediante la compensación de los derechos de crédito derivados del Préstamo GESJ pendientes de amortización en el momento de su compensación (incluyendo principal e intereses capitalizados pendientes de pago en el momento de su compensación de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Deuda GESJ) (los “Créditos”) en el marco del aumento de capital que posteriormente se detalla. De esta forma, el número de Nuevas Acciones que correspondan a cada titular de Warrants GESJ será el equivalente a dividir el importe de los Créditos a compensar por cada titular entre el precio de suscripción de las Nuevas Acciones redondeándolo por defecto al número entero de acciones de GESJ más cercano, sin que en ningún caso las Acreditantes puedan obtener una participación en el capital social de GESJ superior al 35% del capital social actual. En el

supuesto de que, como consecuencia del cálculo realizado, existan fracciones de acción, la parte de los Créditos no compensada se liquidará en efectivo.

- i. El límite máximo de conversión (esto es, el 35% del capital social actual de GESJ) se reducirá en un importe proporcional al de las amortizaciones anticipadas (voluntarias u obligatorias) que se hagan de los importes debidos bajo el Préstamo GESJ. Asimismo, en determinados supuestos, la amortización anticipada (voluntaria u obligatoria) del Préstamo GESJ generará a favor de GESJ un derecho de amortización adicional consistente en una prima de amortización aplicable en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Deuda GESJ.

(f) **Ejercicio de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ serán ejercitables por sus titulares si se produce alguno de los Supuestos de Ejercicio de los Warrants GESJ señalados a continuación.

*Supuestos de Ejercicio de los Warrants GESJ*

De acuerdo con los términos y condiciones del Contrato de Deuda GESJ, los Warrants GESJ podrán ser ejercitados en los siguientes supuestos:

- (c) si antes de la Fecha de Vencimiento no se hubiera repagado por completo el Préstamo GESJ (el “**Supuesto de Conversión Ordinaria**”) en los términos que se establecen en el Contrato de Financiación; o
- (d) en cualquier otra fecha anterior en que se hubiera producido un supuesto de vencimiento anticipado previsto en el Contrato de Deuda GESJ y las Acreditantes decidieran declarar el vencimiento anticipado del Contrato de Deuda GESJ de conformidad con lo establecido en el mismo (un “**Supuesto de Conversión Anticipada**”) y, conjuntamente con el Supuesto de Conversión Ordinaria, un “**Supuesto de Ejercicio de los Warrants GESJ**”).

Se entenderá por “**Fecha de Vencimiento**” el 31 octubre de 2019.

*Procedimiento de conversión ordinario*

Las Acreditantes tendrán el derecho, pero no la obligación, de ejercitar los Warrants GESJ en caso de que el Préstamo GESJ no sea íntegramente atendido por GESJ a su vencimiento (la “**Fecha de Inicio de la Conversión Ordinaria**”). Quince días antes de la Fecha de Inicio de la Conversión Ordinaria, Banco Popular Español, S.A. (el “**Agente**”) iniciará los trámites necesarios con las Acreditantes para llevar a cabo la conversión y remitirá a todas las partes del Contrato de Deuda GESJ una comunicación en la que les informará del inicio de los trámites para la conversión (la “**Comunicación de Inicio de los Trámites de Conversión**”).



Dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción por parte del Agente de los informes de terceros expertos o asesores que, en su caso, hayan solicitado las Acreditantes o el Agente, éste remitirá a la Sociedad una comunicación (la “**Comunicación de Conversión**”) en la que le notificará:

- (e) Qué Acreditantes han optado por convertir su deuda en el Préstamo GESJ en acciones representativas del capital social de GESJ, incluyendo los datos del número de la cuenta de valores que cada una de las Acreditantes tenga abierta con una entidad participante en Iberclear a los efectos de abonar y registrar las acciones de nueva emisión de GESJ; y
- (f) el importe al que ascenderá en la Fecha de Vencimiento: (i) el importe del Préstamo GESJ convertible en acciones de GESJ acompañando la oportuna certificación de saldo, y (ii) el importe que será objeto de condonación por parte de las Acreditantes que decidan no llevar a cabo la conversión. La Comunicación de Conversión deberá ir acompañada de la oportuna certificación de saldo.

La conversión no podrá tener lugar en el supuesto de que el principal del Préstamo GESJ y cualquier importe devengado respecto del mismo haya sido amortizado íntegramente de conformidad con el Contrato de Deuda GESJ en o con anterioridad a la Fecha de Vencimiento.

#### *Procedimiento de conversión en caso de acaecimiento de un Supuesto de Vencimiento Anticipado*

En caso de que se produzca un Supuesto de Vencimiento Anticipado y las Acreditantes decidan declarar el vencimiento anticipado del Contrato de Deuda GESJ y, por lo tanto, exigibles todas y cada una de las cantidades debidas bajo el referido Contrato de Deuda GESJ (el “**Supuesto de Conversión Anticipada**”), el Agente deberá iniciar los trámites necesarios para la conversión del importe del Préstamo GESJ convertible en acciones representativas del capital social de la Sociedad lo antes posible desde el momento en el que se haya verificado el acaecimiento del Supuesto de Conversión Anticipada y así se lo comunicará a las partes del Contrato de Deuda GESJ mediante la oportuna Comunicación de Inicio de los Trámites de Conversión.

Acaecido un Supuesto de Conversión Anticipada, el Agente iniciará el procedimiento de conversión ordinaria previsto en el apartado anterior, que resulta de aplicación *mutatis mutandis*.

#### *Actuaciones tras el ejercicio de los Warrants GESJ*

Una vez ejercitados los Warrants GESJ por los Acreditantes del Préstamo GESJ y recibida la Comunicación de Conversión, la Sociedad llevará a cabo y ejecutará todas las actuaciones y

otorgará cuantos documentos sean necesarios o convenientes para la emisión de las Nuevas Acciones y su posterior admisión a negociación en los mercados secundarios en donde coticen en ese momento las acciones de GESJ.

**(g) Precio de Suscripción de las acciones ordinarias de la Sociedad en ejercicio de los Warrants GESJ.**

El precio de suscripción de las Nuevas Acciones de la Sociedad en ejercicio de la opción incorporada a los Warrants GESJ será el mayor de entre: (i) el valor nominal de las acciones de GESJ; y (ii) el valor de cotización medio ponderado de las acciones de GESJ durante el período de 20 jornadas bursátiles previas a la fecha de vencimiento de la Deuda GESJ (el “**Precio de Suscripción de las Acciones**”). En la medida en que el Precio de Suscripción de las Acciones está referenciado al precio de cotización de la acción de GESJ en fechas próximas a su emisión no es preciso prever fórmulas de ajuste antidilución del Precio de Suscripción de las Acciones para el supuesto de que se produzcan alteraciones del capital de GESJ, dado que el precio de cotización con base en el cual se determina el Precio de Suscripción de las Acciones ya recogerá dicho efecto.

Por tanto, el número de Nuevas Acciones que corresponda a cada titular de Warrants GESJ será el equivalente a dividir el importe de los Créditos a compensar por cada titular entre el Precio de Suscripción de las Acciones, sujeto en todo caso al límite máximo del 35% del capital social actual de GESJ.

**(h) Extinción de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ se extinguirán (i) en el momento en el que la Sociedad haya entregado las Nuevas Acciones a los titulares de los Warrants GESJ tras el ejercicio de los mismos; y (ii) en el caso de amortización o recompra, total o parcial, del Préstamo GESJ. En caso de que la amortización o la recompra sea parcial, se extinguirán solo en la proporción correspondiente. Se entenderá por “**Fecha de Expiración de los Warrants GESJ**” aquella fecha en la que se extingan los Warrants GESJ conforme a lo aquí previsto.

**(i) Forma de representación de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ estarán representados por medio de títulos nominativos, debiendo llevar la Sociedad un libro registro de sus titulares.

**(j) Transmisibilidad de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ no podrán enajenarse ni transmitirse en forma alguna de manera independiente de los Créditos del Préstamo GESJ del que derivan, ni los Créditos del Préstamo GESJ podrán enajenarse ni transmitirse en forma alguna de manera independiente de los Warrants GESJ.



Los accionistas de GESJ tendrán un derecho de adquisición preferente sobre los Warrants GESJ, que se ejecutará, en caso de su enajenación posterior por parte de los Acreditantes, por medio de la adquisición de deuda del Préstamo GESJ asociada a los Warrants GESJ que sean objeto de adquisición. No obstante lo anterior, quedará excluido el derecho de adquisición preferente en las transmisiones que cada uno de los Acreditantes pueda realizar a una sociedad de su mismo grupo o a cualquier entidad que tenga por objeto la tenencia y administración de participaciones en el capital de otras entidades.

A los efectos del ejercicio del derecho de adquisición preferente, la Acreditante que haya llegado a un acuerdo para la enajenación total o parcial de los Warrants GESJ y de su participación en el Préstamo GESJ a un tercero cesionario deberá notificárselo (detallando las condiciones) a GESJ con copia al Agente (la “**Notificación de Cesión**”). El Agente, a su vez, se lo notificará a sus accionistas para que en el plazo de 15 días naturales notifiquen a GESJ su intención de ejercitar su derecho de adquisición preferente. GESJ deberá notificar al Agente y a la Acreditante transmitente el ejercicio del derecho de adquisición preferente, detallando si se ejercita sobre la totalidad o parte de los Warrants GESJ y de la participación en el Préstamo GESJ afectos a la transmisión proyectada (y, en este último caso, por qué parte) adjuntando el compromiso, por escrito y debidamente firmado por parte del accionista correspondiente, de proceder a la transmisión en el plazo indicado por la Acreditante cedente en la Notificación de Cesión. En caso de no cumplir el accionista correspondiente con la obligación de cumplir en tiempo y forma con la adquisición derivada del ejercicio por su parte del derecho de adquisición preferente, la Acreditante será libre de continuar con la enajenación proyectada al tercero cesionario.

En caso de cesión parcial de los Créditos del Préstamo GESJ o de la intención por un titular de un Warrant GESJ de transmitir una parte de los derechos incorporados a dicho Warrant GESJ proporcional a los Créditos objeto de cesión, la Sociedad llevará a cabo un “*split*” del Warrant GESJ del titular cedente de tal forma que dicho titular reciba de la Sociedad tantos Warrants GESJ como sean necesarios para transmitir al cesionario o cesionarios la opción de conversión del Préstamo GESJ correspondiente al Crédito objeto de cesión.

La transmisión del Warrant GESJ deberá ser comunicada a la Sociedad, la cual anotará en su registro el nuevo titular y anulará, sustituirá y emitirá los títulos nominativos correspondientes a favor del nuevo titular.

**(k) No cotización de los Warrants GESJ**

Los Warrants GESJ no estarán admitidos a negociación en ningún mercado secundario.

**(l) Garantías de la Emisión**

Los Warrants GESJ no estarán garantizados especialmente.

**(m) Modificación de los términos y condiciones de los Warrants GESJ**

La modificación de los términos y condiciones de los Warrants GESJ requerirá el acuerdo de la Sociedad así como el de la mayoría de Acreditantes que se requiera a estos efectos en el Contrato de Deuda GESJ.

No obstante lo anterior, cualquier modificación o variación de los términos y condiciones de los Warrants GESJ que sea de carácter formal o para corregir un error manifiesto (y que no afecte negativamente a los derechos de los titulares de los Warrants GESJ) podrá efectuarse directamente por la Sociedad, siempre que el agente del Contrato de Deuda GESJ haya prestado su consentimiento previo y por escrito a tal efecto.

Los títulos nominativos representativos de los Warrants GESJ deberán ser debidamente sustituidos por la Sociedad para reflejar las modificaciones de los términos y condiciones de los Warrants GESJ que se lleven a cabo de conformidad con lo previsto en este apartado I (m).

**(n) Normativa aplicable a los Warrants y Fuero**

Los Warrants GESJ se registrarán por la legislación común española. Mediante la suscripción de los Warrants GESJ los titulares aceptan que cualquier disputa entre el titular del Warrant GESJ y la Sociedad se dirima exclusivamente ante los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid.

Finalmente, se señala que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 414.2 LSC, se ha solicitado al Registro Mercantil de Pontevedra el nombramiento de un auditor distinto del auditor de GESJ, a los efectos de la emisión de un informe por un auditor de cuentas distinto del auditor de la Sociedad en el que, sobre la base del informe de administradores, se pronuncie en relación con los extremos especificados en dicho precepto, el cual se ha puesto a disposición de los accionistas con ocasión de la publicación de la convocatoria de la Junta General.

**II. AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS EN EL IMPORTE NECESARIO PARA DAR COBERTURA A LOS WARRANTS GESJ**

**(a) Aumento de capital por compensación de créditos**

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad en una o varias veces en la cuantía necesaria para atender el ejercicio de los derechos incorporados a los Warrants GESJ siendo el contravalor del aumento los Créditos que se aportarán para su compensación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 301 LSC y con previsión de suscripción incompleta.

La cuantía del aumento de capital vendrá determinada por el valor nominal agregado de las Nuevas Acciones a entregar con ocasión del ejercicio de la opción concedida en virtud de los Warrants GESJ, sujeto en todo caso al límite máximo del 35% del capital social actual de GESJ. El número de Nuevas Acciones a emitir será el resultado de dividir (i) el importe de los Créditos a compensar, que comprenderá el principal del Préstamo GESJ e intereses



capitalizados pendientes de pago en el momento de su compensación, tal y como se describe en el apartado II (b) siguiente, entre (ii) el Precio de Suscripción de las Acciones, el cual se fijará en los términos descritos en el apartado I (g) anterior.

De conformidad con el artículo 297.1.a) LSC se acuerda delegar en el Consejo de Administración (entendiéndose que conllevan la expresa facultad de sustitución de las mismas, de acuerdo con la normativa vigente, en cualquiera de sus respectivos miembros), la facultad de ejecutar, total o parcialmente, el aumento que sea necesario para atender el ejercicio de los derechos incorporados a los Warrants GESJ, mediante la emisión de Nuevas Acciones de la Sociedad conforme a las características que a continuación se detallan, con el límite del 35% del capital social actual de GESJ

**(b) Naturaleza y características de los Créditos a compensar:**

Los Créditos a compensar serán aquellos importes del Préstamo GESJ (incluyendo principal e intereses capitalizados pendientes de pago en el momento de su compensación de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Deuda GESJ) que la Sociedad no hubiera reembolsado de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Deuda GESJ, una vez se haya producido cualquiera de los Supuestos de Ejercicio de los Warrants GESJ.

Junto con la convocatoria de la Junta General se ha puesto a disposición de los accionistas el informe elaborado por el Consejo de Administración de la Sociedad a los efectos previstos en el artículo 414.2 en relación con el artículo 301.3 LSC (así como en el artículo 417.2 a) en relación con el artículo 308.2 a) LSC). Asimismo, de conformidad con lo estipulado en el referido artículo 414.2 en relación con el artículo 301.3 LSC, junto con la convocatoria de la Junta General se ha puesto también a disposición de los accionistas una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad, acreditando que, de acuerdo con lo que resulta de la contabilidad de la Sociedad, los Créditos serán, en el momento de su compensación, líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad y que los datos ofrecidos en el informe elaborado por los administradores sobre los Créditos a compensar resultan exactos. Asimismo, el auditor de la Sociedad emitirá en o con anterioridad a la fecha de ejecución del aumento de capital correspondiente para atender los derechos incorporados a los Warrants GESJ, una certificación complementaria en la que se acredite que, de conformidad con la contabilidad de la Sociedad, la totalidad de los Créditos compensados en dicho aumento resultan líquidos, vencidos y exigibles en esa fecha.

**(c) Identidad de los aportantes**

Se indican a continuación los datos de los titulares de los Créditos que son objeto de compensación (sujeto a lo establecido en el apartado I (i) anterior):

- **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**, con domicilio en Calle Velázquez 34, 28001 Madrid, y con C.I.F. número A-28000727.
- **BARCLAYS BANK, PLC.**, con domicilio en Churchill Place, E14 5HP, Londres
- **BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH INTERNATIONAL LIMITED**, con domicilio en King Edward Street 2, EC1A 1HQ Londres, y con N.I.F. número N-0068538-H.
- **DEUTSCHE BANK AG**, con domicilio en Taunusanlage 12, Frankfurt am Main, y con N.I.F. número N-0045807-E.
- **KUTXABANK, S.A.**, con domicilio social en Calle Gran Vía 30-32, 48009 Bilbao (Vizcaya) y con N.I.F. número A-95653077.
- **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.**, con domicilio en Paseo de la Castellana 89, 28046, Madrid, y con C.I.F. número A-86602158.

(d) **Precio de Suscripción de las Acciones en ejercicio de los Warrants GESJ**

El Precio de Suscripción de las Acciones de la Sociedad en ejercicio de la opción de suscripción incorporada a los Warrants GESJ será el mayor de entre: (i) el valor nominal de las acciones de GESJ; y (ii) el valor de cotización medio ponderado de las acciones de GESJ durante durante el período de 20 jornadas bursátiles previas a la fecha de vencimiento de la Deuda GESJ.

Por tanto, el número de Nuevas Acciones que correspondan a cada titular de Warrants GESJ será el equivalente a dividir el importe del Crédito a compensar por cada titular entre el Precio de Suscripción de las Acciones redondeándolo por defecto al número entero de acciones de GESJ más cercano, sin que en ningún caso las Acreditantes puedan obtener una participación en GESJ superior al 35% del capital social actual. En el supuesto de que, como consecuencia del cálculo realizado, existan fracciones de acción, la parte de los Créditos no compensados se liquidarán en efectivo.

(e) **Contravalor y desembolso del aumento de capital**

El aumento de capital se desembolsará íntegramente mediante la compensación de los Créditos conforme a lo establecido anteriormente.

(f) **Derechos de las Nuevas Acciones**

Las Nuevas Acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la Fecha de Conversión.



**(g) Derecho de Suscripción Preferente**

De acuerdo con el artículo 304.2 LSC, no habrá lugar al derecho de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones.

**(h) Emisión de las Nuevas Acciones**

Una vez ejercitados los Warrants GESJ por los Acreditantes del Préstamo GESJ, la Sociedad llevará a cabo y ejecutará todas las actuaciones y otorgará cuantos documentos sean necesarios o convenientes para la emisión de las Nuevas Acciones y su posterior admisión a negociación en los mercados secundarios en donde coticen las acciones de GESJ.

**(i) Admisión a negociación de las acciones**

Se acuerda asimismo solicitar la admisión a negociación de las Nuevas Acciones emitidas en los mercados secundarios en los que coticen en ese momento las acciones ordinarias de la Sociedad (actualmente las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y a través del Mercado Continuo), con sometimiento a las normas que existan o puedan dictarse en esta materia y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

**(j) Suscripción incompleta**

A los efectos previstos en el artículo 311.1 LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si las Nuevas Acciones ordinarias de la Sociedad no fueran suscritas en su totalidad, se podrá declarar cerrado el aumento de capital en la cuantía correspondiente a los Créditos efectivamente compensados en ejercicio de los Warrants GESJ.

**(k) Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales**

Como consecuencia del aumento de capital, se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales, en cada ocasión en que se aumente el capital de la Sociedad en ejercicio del presente acuerdo, delegando a su vez su redacción definitiva en el Consejo de Administración conforme a lo previsto en el apartado III siguiente.

**(l) Eficacia del aumento de capital**

El Consejo de Administración de la Sociedad solo podrá dejar sin efecto el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo con posterioridad a la Fecha de Expiración de los Warrants GESJ si, llegada dicha fecha, los Warrants GESJ no hubieran sido ejercitados por sus titulares, debiendo en ese caso informar a la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre.

**III. DELEGACIÓN DE FACULTADES**

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores, se acuerda facultar, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, al Consejo de Administración y a sus miembros, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda ejecutar el presente acuerdo, pudiendo en particular, con carácter indicativo y no limitativo:

- (i) Ampliar y desarrollar este acuerdo en los términos necesarios para su completa ejecución con pleno respeto a lo previsto en el presente acuerdo, en particular para fijar la fecha o fechas de emisión de los Warrants GESJ y de las Nuevas Acciones, el procedimiento de suscripción, el plazo para determinar el Precio de Suscripción de las Acciones de la Sociedad, los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo y llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para la mejor ejecución y operativa de la emisión y de la entrega y funcionamiento de los Warrants GESJ, incluyendo, en su caso, la emisión de nuevos títulos en caso de que se lleve a cabo un “*split*” de los mismos y la realización de cualesquiera publicaciones que resulten necesarias.
- (ii) Acordar cualquier modificación a los términos y condiciones de los Warrants GESJ siempre que dichas modificaciones (i) se acuerden en el marco del Contrato de Deuda GESJ y en los términos previstos en el apartado I (m) del presente acuerdo, y (ii) no impliquen para los accionistas de la Sociedad una dilución mayor a la ya prevista en los términos y condiciones de los Warrants GESJ incluidos en este acuerdo.
- (iii) Comparecer ante notario y otorgar la correspondiente escritura pública de emisión de los Warrants GESJ objeto del presente acuerdo y, en su caso, solicitar la inscripción en el Registro Mercantil de la citada escritura pública, y realizar los anuncios de la emisión que sean preceptivos, así como otorgar los documentos públicos y privados necesarios para declarar el cierre de la suscripción de los Warrants GESJ.
- (iv) Verificar si se han cumplido las condiciones necesarias para que, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Deuda GESJ los derechos incorporados a los Warrants GESJ sean ejercitables y se pueda proceder con la ejecución del aumento o aumentos de capital por compensación de créditos.
- (v) Ejecutar el acuerdo de aumento de capital de la Sociedad emitiendo y poniendo en circulación, en una o varias veces, las acciones ordinarias representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto el ejercicio de la opción de los titulares de Warrants GESJ, y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido necesario por el ejercicio del derecho de los titulares de Warrants GESJ, y solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores españolas y la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) de las acciones ordinarias emitidas.



- (vi) Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la emisión y admisión a negociación de las Nuevas Acciones que se emitan como consecuencia del ejercicio de los Warrants GESJ, el folleto informativo y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, en la medida que resulten de aplicación; asimismo, realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, la Sociedad de gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“Iberclear”), las Sociedades Rectoras de las Bolsas y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero y realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones ordinarias resultantes del aumento de capital sean inscritas en los registros contables que procedan y admitidas a negociación en los mercados secundarios en los que coticen las acciones de la Sociedad en ese momento en circulación (actualmente las Bolsas de valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia).
- (vii) Negociar y firmar, así como, refrendar o convalidar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que se requieran con las entidades financieras que, en su caso, intervengan en la emisión y colocación de los Warrants GESJ.
- (viii) Subsanan, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas, o los que se produjeran en cuantas escrituras o documentos se otorgasen en ejecución de los mismos y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los Registros Oficiales de la CNMV o cualesquiera otros.
- (ix) Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de los Warrants GESJ objeto del presente acuerdo y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución del presente acuerdo y la efectiva puesta en circulación de los Warrants GESJ, incluyendo la firma de los títulos nominativos representativos de los Warrants GESJ.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por unanimidad de los concurrentes a la votación, en Madrid, a 20 de mayo de 2015.

Don Jacinto Rey González

Presidente Consejero Delegado

D. Roberto Rey Perales

Consejero Delegado

D. Roberto Álvarez Álvarez

Vocal

D. José Manuel Otero Novas

Vocal

Don Enrique Martín Rey

Vocal

Don Jacinto Rey Laredo

Vicepresidente y Consejero Delegado.

Don Ramón Barral Andrade

Vocal

Doña Altina de Fátima Sebastián González

Vocal

Don Javier Rey Laredo

Vocal



El presente informe no ha sido firmado ni por D. Jacinto Rey González ni por D. Roberto Álvarez Álvarez, por haber asistido y participado en el Consejo de Administración mediante videoconferencia desde el extranjero, si bien votaron a favor del presente informe.

D. Javier Pérez Arda Criado

Secretario No consejero



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Javier Pérez Arda Criado', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

# **Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de  
Grupo Empresarial San José, S.A.:

### **Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Grupo Empresarial San José, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (en adelante, el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas*

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

#### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

*Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que los Administradores de la Sociedad Dominante han reformulado con fecha 20 de mayo de 2015 las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, con el objetivo de incorporar información significativa sobre el hecho posterior acontecido con fecha 11 de mayo de 2015 que se describe a continuación.

En este sentido, tal y como se indica en las Notas 17.3 y 27 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, con fecha 30 de diciembre de 2014, el Grupo SANJOSE suscribió, con una mayoría de las entidades acreedoras, un acuerdo de novación modificativa no extintiva del contrato de financiación sindicada original, que incluía determinadas condiciones resolutorias. Según se indica en la citada Nota 17.3 de la memoria consolidada adjunta, el acuerdo establece, entre otros aspectos, la creación de tres perímetros de financiación independientes, la cancelación de las garantías solidarias que la Sociedad Dominante y Constructora San José, S.A. (entre otras Sociedades Dependientes) habían otorgado a los acreedores de la financiación sindicada original, y el compromiso de venta a éstos de la división inmobiliaria que encabeza la sociedad dependiente San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (véase Nota 12). Con fecha 11 de mayo de 2015 ha sido emitido el auto firme de homologación judicial del citado acuerdo de novación modificativa no extintiva del contrato de financiación sindicada original, dándose satisfacción, de esta manera, a la principal condición resolutoria incluida en el mismo. En este sentido, tal y como se indica en la Nota 27, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el resto de condiciones resolutorias, que dependen fundamentalmente de actuaciones que deben acometer la Sociedad Dominante y determinadas Sociedades Dependientes, serán cumplidas dentro de los plazos que establece el acuerdo. En consecuencia, el presente informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas reformuladas sustituye al informe de auditoría de cuentas, con opinión favorable, que emitimos con fecha 30 de abril de 2015 en relación con las cuentas anuales consolidadas inicialmente formuladas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Sánchez-Coviña Martín-González  
20 de mayo de 2015