





**Colonial**

Informe Anual  
2015





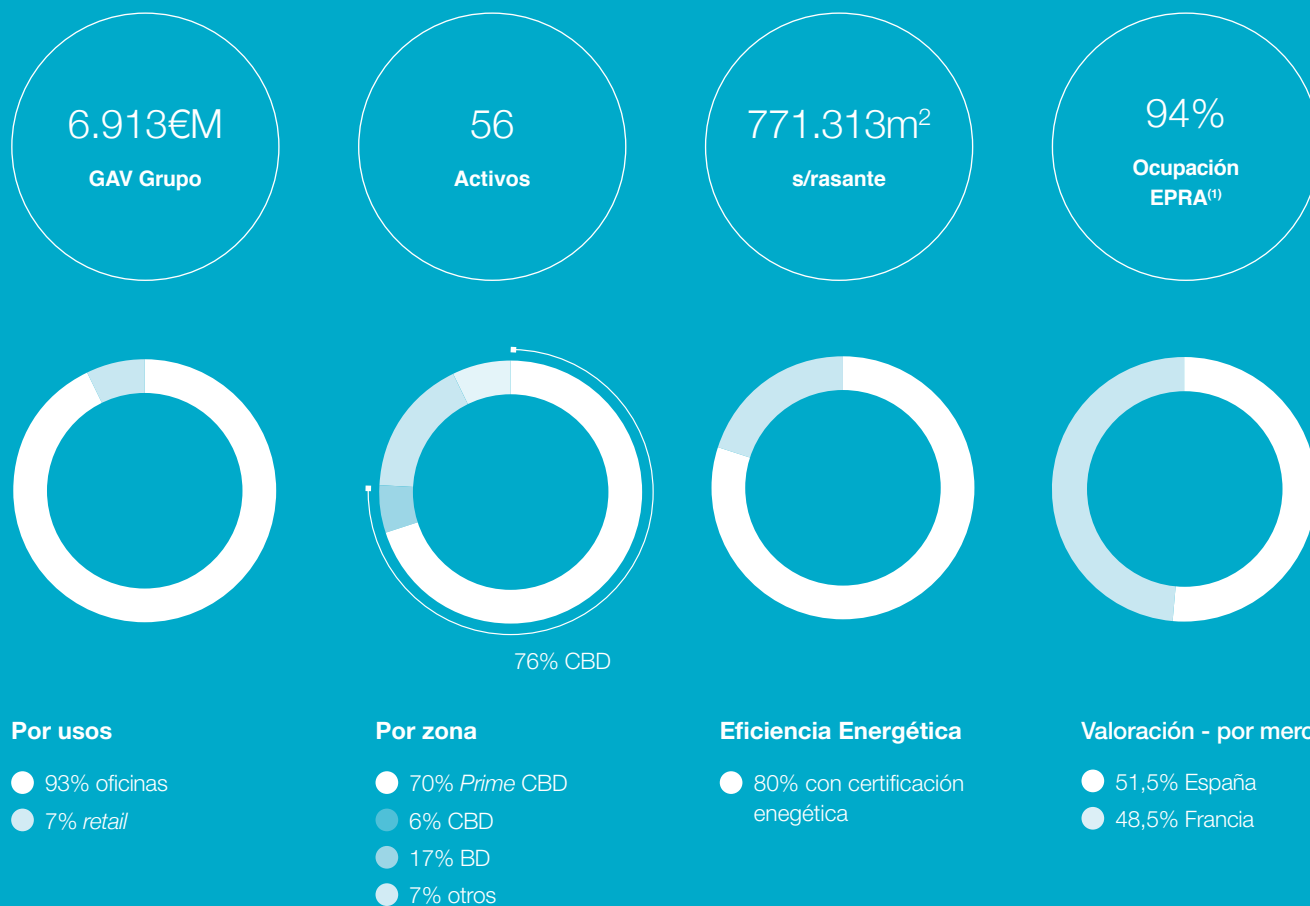
Principales Magnitudes  
2015







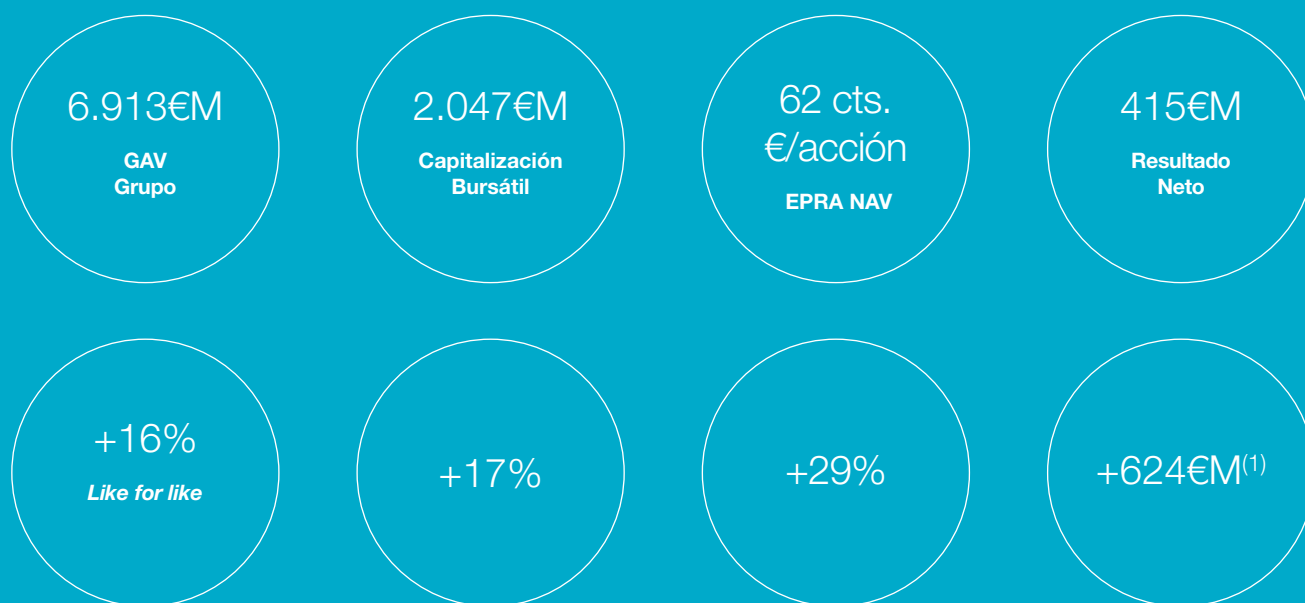




(1) Ocupación EPRA: Ocupaciones financieras según cálculo recomendado EPRA (superficie ocupada por la renta de mercado / superficie explotación a renta mercado).

Nota: detalle de la cartera según valoración





(1) Variación excluyendo actividades discontinuadas de 2014.



## EPRA Performance Measures

<b>A 31 de diciembre (€M)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
EPRA <i>Earnings</i>	33	435
EPRA NAV	1.966	1.521
EPRA NNNNAV	1.835	1.408

<b>A 31 de diciembre (%)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
EPRA <i>Net Initial Yield</i>	3,0%	3,7%
EPRA <i>"topped-up" Net Initial Yield</i>	3,8%	4,0%
EPRA <i>vacancy rate</i>	5,8%	12,7%
EPRA <i>Cost ratio</i> (incl. costes desocupación)	23,3%	25,1%
EPRA <i>Cost ratio</i> (excl. costes de desocupación)	19,1%	20,9%



EPRA: European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector. ([www.epra.com](http://www.epra.com))





Entrevista Presidente y Consejero Delegado	12
Estructura accionarial y Gobierno Corporativo	16
Aspectos clave 2015	24
Evolución del negocio	34
Situación económico-financiera	58
Cartera de inmuebles	74
Responsabilidad Social Corporativa	90
Nuestro Patrimonio	106
Ratios EPRA	136

Información adicional en soporte electrónico:

**1. Anexos:**

- 1.1 Balance consolidado
- 1.2 Resultados financieros
- 1.3 Deuda
- 1.4 Estructura societaria
- 1.5 Series históricas

**2. Cuentas anuales 2015**

**3. Informe anual de gobierno corporativo 2015**

---



Entrevista Presidente y Consejero Delegado  
Juan José Brugera Clavero y Pere Viñolas Serra



Han cerrado el año 2015 con unos beneficios de más de 400 millones de euros, entre los más altos del sector en España. ¿Cuáles son los aspectos que más destacaría viendo este año con perspectiva?

### J.J. BRUGERA

Estamos muy orgullosos del ejercicio 2015. Ha sido un año con importantes logros tanto en el negocio operativo así como en el ámbito financiero, que han permitido establecer una base sólida para un crecimiento sostenible a largo plazo. Un ejercicio muy positivo, con resultados para nuestros accionistas que nos va a permitir iniciar la senda del dividendo.

En el negocio operativo hemos sido capaces de captar un elevado volumen de demanda de alquiler con nuestro *portfolio*, mejorando de forma sustancial la ocupación en los tres mercados.

Esto demuestra claramente el acierto de nuestra estrategia focalizada en activos de oficinas *"prime"* en el centro de la ciudad, siendo en este sentido un modelo de negocio único en el mercado Paneuropeo. Este enfoque ha permitido obtener rentabilidades ajustadas al riesgo muy atractivas.

En el año 2015 hemos aumentado un 9% los ingresos por rentas (un 6% en términos comparables) y un 20% el valor de los activos, alcanzando un valor total de casi 7.000 millones de euros.

Si analizamos la evolución del valor de activos por ciudades, destacaría que hemos logrado en cada uno de los mercados en los que operamos un crecimiento interanual del 16% en términos comparables.

Además de haber fortalecido nuestra posición en el segmento de oficinas *prime* en España es importante resaltar nuestro liderazgo en el segmento de oficinas *prime* de París, uno de los 5 mercados de oficinas más importantes a nivel global y el más importante de la Eurozona.

Gracias precisamente a este modelo centrado en oficinas de máxima calidad en ubicaciones *"prime"* con diversificación paneuropea, hemos sido pioneros en nuestro sector en España, obteniendo como primera inmobiliaria española un *rating "Investment Grade"* por parte de Standard & Poor's en el mes de mayo de 2015, hecho que ha permitido financiarnos en el mercado de bonos en términos muy competitivos.

### P. VIÑOLAS

Me gustaría resaltar que el año 2015 ha sido un año de resultados históricos. Hemos alquilado más de 163.000 m<sup>2</sup>, cifra record, aumentando nuestra ocupación del *portfolio* de oficinas desde un 85% hasta un 94% en 12 meses.

El EBITDA ha aumentado un 11% hasta los 178 millones de euros y el resultado neto del grupo Colonial ha sido de 415 millones de euros.

En cuanto a las fuentes de creación de valor me gustaría resaltar dos aspectos fundamentales:

En primer lugar nuestro saber hacer inmobiliario industrial: Durante el año 2015 hemos puesto en valor varios proyectos en España y Francia que nos han proporcionado rentabilidades muy atractivas. Cabe destacar especialmente los proyectos #Cloud y 90 Champs Élysées en el centro de París, activos totalmente reposicionados que hemos pre-alquilado a niveles de rentas máximas estableciendo un nuevo *"benchmark"* de precios en el centro de París.

En España hemos podido aprovechar el inicio de la recuperación del mercado poniendo en valor activos reposicionados como por ejemplo Jose Abascal en Madrid así como Paseo de los Tilos y Diagonal, 409 en Barcelona.

Estos éxitos han sido gracias a un enfoque industrial *"Prime Factory"* de nuestro Grupo que permite obtener rentabilidades por encima de la media de mercado.

En segundo lugar hemos cerrado el año 2015 con el cumplimiento de nuestro objetivo de adquisiciones. Hemos adquirido 4 inmuebles de oficinas en el centro de Madrid y un edificio en el centro de París, cumpliendo con el volumen de inversión previsto para este año y lo que considero aún más importante, manteniendo la disciplina financiera en cuanto a la calidad del producto y las rentabilidades exigidas.

Todo esto ha proporcionado a nuestros accionistas un retorno total del 29% en un año, situando el EPRA NAV (valor liquidativo de nuestras acciones) a 31 de diciembre de 2015 en 62 céntimos de euro por acción.

## ¿Cuáles son los principales retos para el año 2016?

### J.J. BRUGERA

El principio del año 2016 ha estado caracterizado por un aumento de la volatilidad en el mercado de capitales, si bien los fundamentales para los mercados en los que operamos se mantienen sólidos. Pensamos que en este entorno, nuestro *portfolio* "prime" de calidad es la mejor garantía para obtener buenos resultados en unos mercados cada vez más competitivos.

De cara al futuro pensamos que a medio plazo se producirá un proceso de consolidación tanto en el mercado inmobiliario cotizado español como en Europa. El mercado de capitales exige jugadores con una masa crítica importante y creemos que la especialización y por tanto el liderazgo en un tipo de producto será la estrategia ganadora a largo plazo.

Este tipo de evolución ya se ha producido en otros mercados más desarrollados como por ejemplo el mercado inmobiliario cotizado de Estados Unidos.

### P. VIÑOLAS

En el año 2015 hemos sentado unas bases sólidas para garantizar un crecimiento sostenible a largo plazo.

Hemos vuelto a niveles de ocupación pre-crisis junto con una optimización de nuestra estructura de capital para afrontar con solidez nuestro plan de crecimiento.

Nuestro crecimiento a futuro se apoyará en particular sobre los siguientes puntos:

En primer lugar nuestro *portfolio* actual: los activos aún tienen recorrido para alcanzar plena capacidad de generación de ingresos y proyectos de reposicionamiento por entregar. Asimismo está pendiente la recuperación del ciclo de rentas en los tres mercados, especialmente en Madrid y Barcelona.

En segundo lugar seguiremos con nuestra estrategia de crecimiento vía adquisiciones selectivas. Nos centraremos especialmente en estrategias de inversión "Prime Factory" que nos permiten crear valor inmobiliario a través de un enfoque industrial de reposicionamiento de activos, hecho que supone una clara ventaja competitiva en el sector y nos permite obtener rentabilidades muy atractivas.

Asimismo seguiremos con un enfoque de gestión activa de nuestro *portfolio*, adoptando una política de rotación de activos maduros para maximizar la creación de valor de la cartera.

De cara a la estructura de capital continuaremos trabajando la mejora de nuestro perfil crediticio y en consecuencia la optimización de nuestros costes financiero.

En base a dicha estrategia de especialización en oficinas prime y poniendo en valor nuestro conocimiento y experiencia en este segmento podremos ofrecer una rentabilidad atractiva para todos nuestros accionistas.

### J.J. BRUGERA

Seguir alcanzando dichas rentabilidades atractivas es y será posible gracias al esfuerzo de todo el equipo al que agradezco su profesionalidad y esfuerzo diario, que es pieza fundamental para maximizar la creación de valor para todos los accionistas del Grupo.

Adicionalmente, agradezco de forma muy solemne, la confianza de todos nuestros accionistas que apoyan nuestra visión, gestión y resultados. Con ellos y gracias a ellos, construimos cada día las bases del futuro.

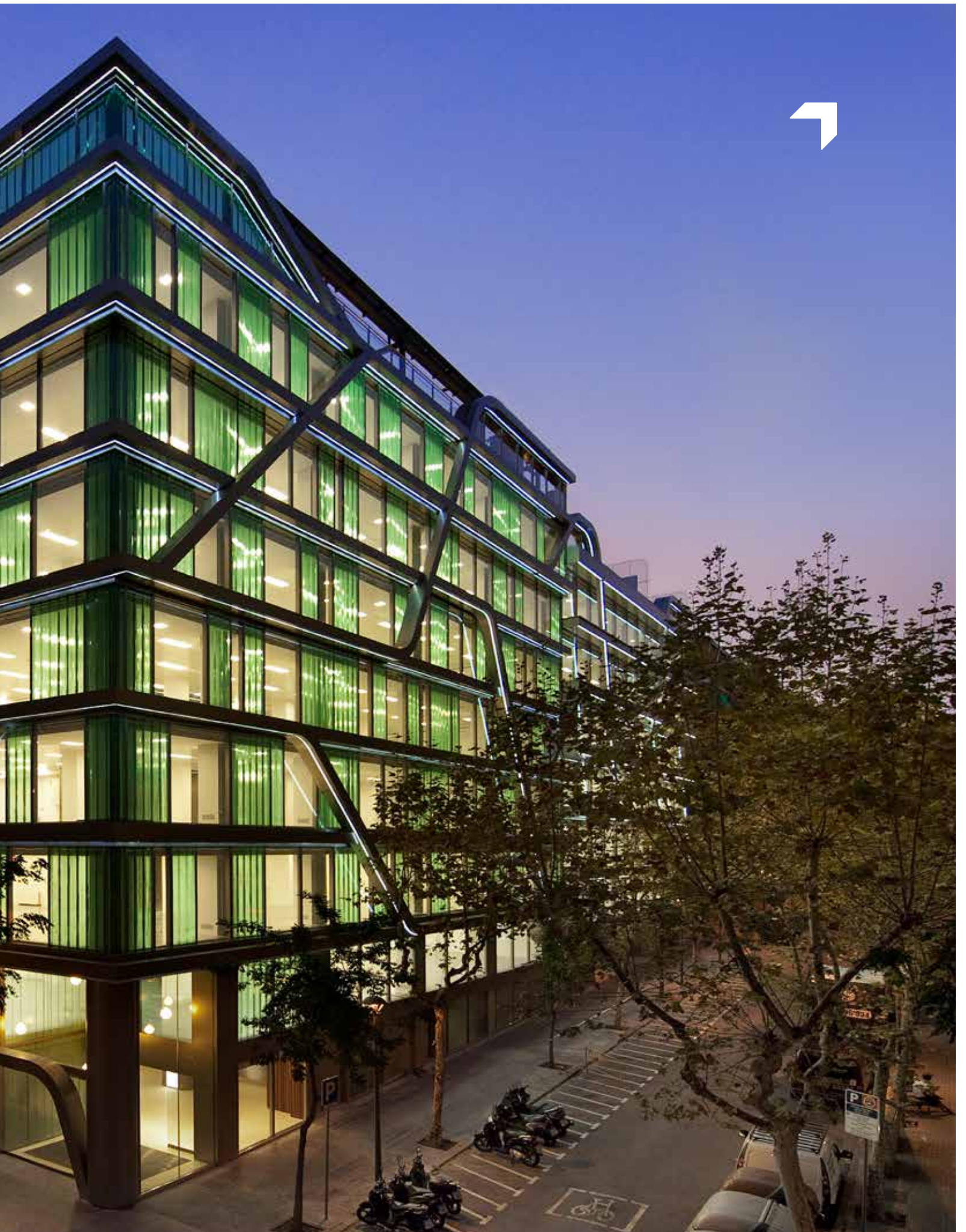




Estructura accionarial  
y Gobierno Corporativo



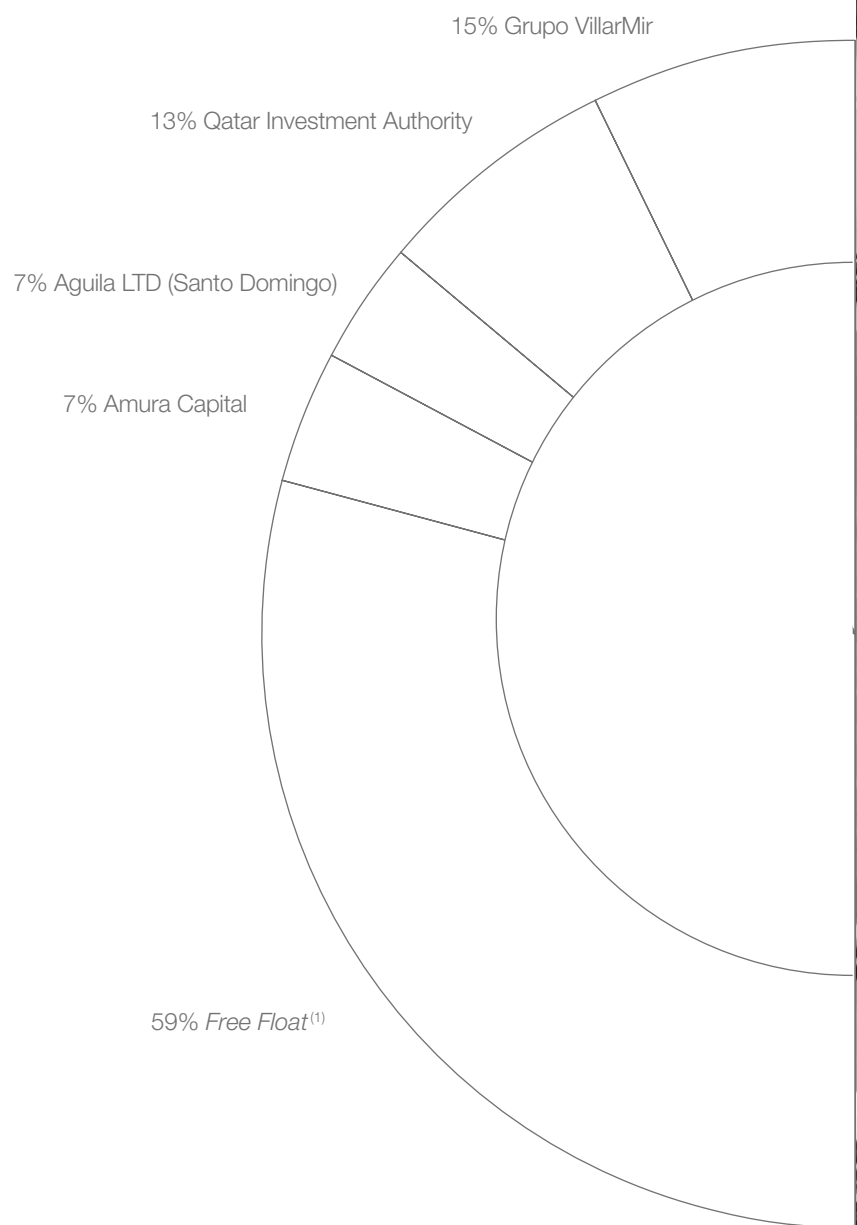






## Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial a 20/01/2016<sup>(\*)</sup> es la siguiente:

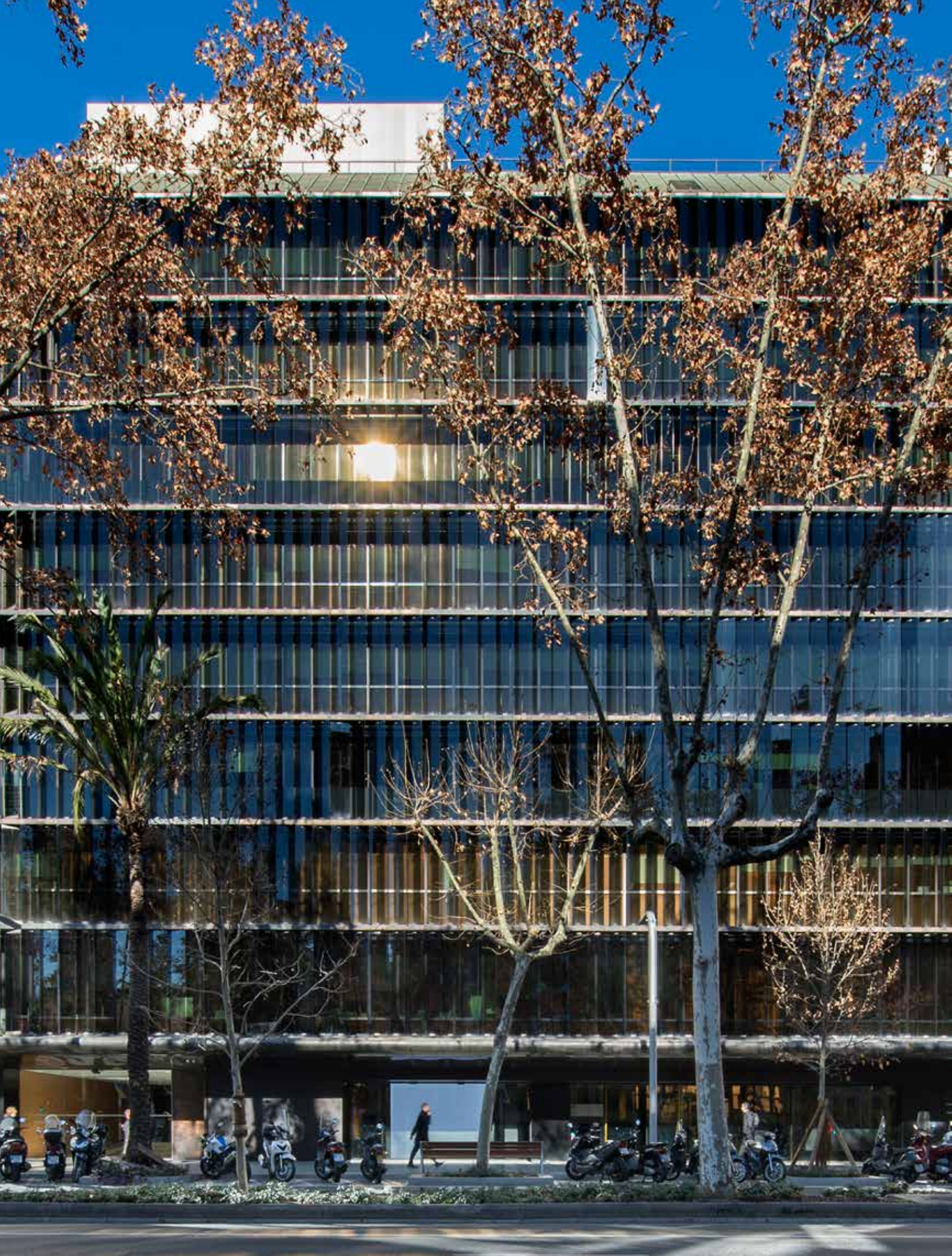


(\*) Datos según comunicaciones a la CNMV y comunicaciones recibidas por la sociedad.

(1) *Free Float*: accionistas con participaciones minoritarias y sin representación en el Consejo de Administración.












## Gobierno Corporativo

### Consejo de Administración

NOMBRE	TÍTULO		CARGO EN LA COMISIÓN
Juan José Brugera Clavero	Presidente	Colonial	Presidente ●
Grupo Villar Mir S.A.U. representada por Juan-Miguel Villar Mir	Vicepresidente - Consejero Dominical		Vicepresidente ●
Pere Viñolas Serra	Consejero Delegado	Colonial	Vocal ●
Juan Villar-Mir de Fuentes	Consejero Dominical		Vocal ● ●
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical		
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical	Aguila LTD (Santo Domingo)	Vocal ● ●
Francesc Mora Sagués	Consejero Dominical	Amura Capital	Vocal ● ●
Ana Sainz de Vicuña	Consejero Independiente		Vocal ●
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador Independiente		Vocal ● ●
			Presidente ●
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero Independiente		Vocal ●
			Presidente ●
Luis Maluquer Trepal	Otro Consejero Externo		Vocal ●
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario ● ● ●
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera		Vicesecretaria ● ● ●

● Comisión Ejecutiva

● Comisión Nombramientos y Retribuciones

● Comité de Auditoría y Control

## Equipo de dirección



**Juan José Brugera**  
Presidente



**Carmina Ganyet**  
Directora General  
Corporativa



**Pere Viñolas**  
Consejero Delegado



**Albert Alcober**  
Director de Negocio



**Núria Oferil**  
Directora de  
la Asesoría Jurídica



**Carlos Krohmer**  
Director de Desarrollo  
Corporativo



**Àngels Arderiu**  
Directora Financiera



**Juan Manuel Ortega**  
Director Comercial e  
Inversiones

Aspectos  
clave 2015







## Aspectos clave 2015

### Un año de resultados históricos

El Grupo Colonial ha alcanzado durante el año 2015 unos resultados muy positivos en todas las variables. Destacan, en particular, un incremento del 29% del valor neto de las acciones (NAV), así como un incremento significativo del resultado neto<sup>(1)</sup>, tal y como se muestra en la tabla a continuación:

	<b>2015</b>	<b>Var. 12 meses</b>
EPRA NAV (cts. €/acc.)	62 cts €/acc.	+29%
Beneficio Neto Recurrente	37€m	+121%
Beneficio Neto <sup>(1)</sup>	415€m	+624€m <sup>(1)</sup>

	<b>2015</b>	<b>Var. 12 meses</b>
Valor de los Activos	6.913€m	+16% LFL
Ocupación EPRA-Cartera Oficinas	94%	+845 pbs
Ingreso por rentas	231€m	+6% LFL
EBITDA Recurrente	178€m	+8% LFL
Adquisiciones & Reposición cartera	362€m	Adquisiciones 100% CBD

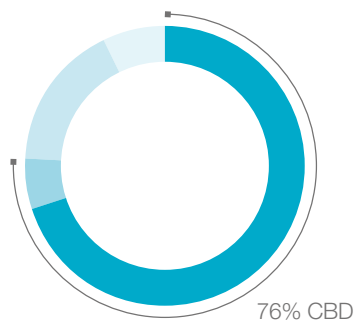
	<b>2015</b>	<b>Var. 12 meses</b>
LTV Grupo	41,8%	(230 pbs)
Rating Standard & Poor's	BBB- Persp. estable	
Coste Financiero Grupo	2,27%	(104 pbs)
Maturity Grupo	4,8 años	+0,9 años

(1) Antes de Operaciones discontinuadas desinvertidas en 2014.

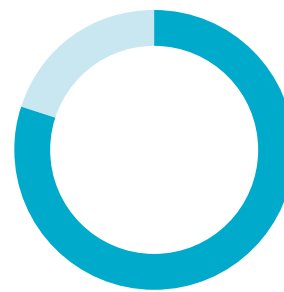
### BUSINESS MIX – GAV GRUPO

---

- 70% *Prime* CBD
- 6% CBD
- 17% BD
- 7% otros



- 80% con certificación energética



BREEAM® ES



El Resultado Neto Recurrente del Grupo Colonial asciende a 37€m a cierre del ejercicio 2015, +20€m superior al año anterior, un aumento del 121%.

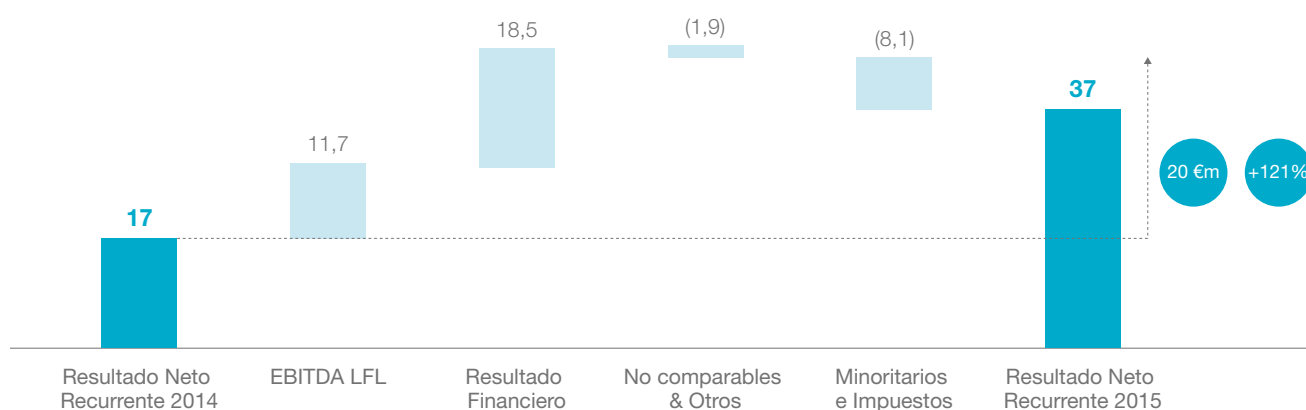
## CUENTA DE RESULTADOS

<b>Análisis del Resultado - €m</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingresos por rentas	231	211
Gastos de explotación netos <sup>(1)</sup>	(20)	(19)
Gastos estructura	(33)	(32)
EBITDA Recurrente	178	161
Resultados asociados a SIIC de Paris - recurrente	0	4
Resultado Financiero Recurrente	(83)	(102)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(12)	(8)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(46)	(39)
<b>Resultado Neto Recurrente</b>	<b>37</b>	<b>17</b>
Variación de valor de los activos & Provisiones	715	169
Gasto financiero no recurrente & MTM	(48)	(124)
Impuestos & otros no recurrente	(47)	(174)
Minoritarios no recurrente	(242)	(98)
<b>Resultado Neto Atribuible antes de act. discontinuadas</b>	<b>415</b>	<b>(209)</b>
Actividades discontinuadas	0	701
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>415</b>	<b>492</b>

(1) Incluye otros ingresos.



## VARIACIÓN RESULTADO NETO RECURRENTE



El incremento del resultado neto recurrente se debe principalmente a dos aspectos:

### 1. Un incremento de los ingresos por rentas del 9% respecto al año anterior, debido a:

Un aumento del 6% de los ingresos por rentas en términos homogéneos (*like for like*). Destacan los aumentos *like for like* de los *portfolios* de Madrid (+7%) y París (+6%). El *portfolio* de Barcelona ha alcanzado durante 2015, por primera vez desde el inicio de la crisis un crecimiento positivo del 2% interanual.

Un aumento del +5% de los ingresos por rentas, debido a nuevas adquisiciones.

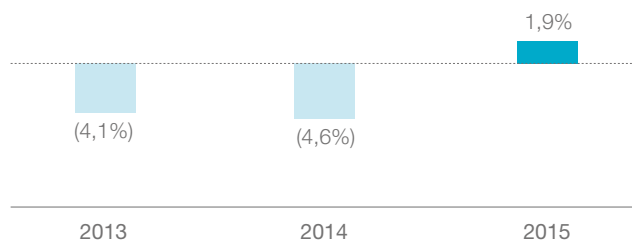
Indemnizaciones cobradas en el año anterior y otros efectos no comparables, generan una desviación negativa en la comparación 2015 vs. 2014.

### 2. Una reducción importante de los gastos financieros, gracias a la optimización de la estructura financiera realizada en 2015.

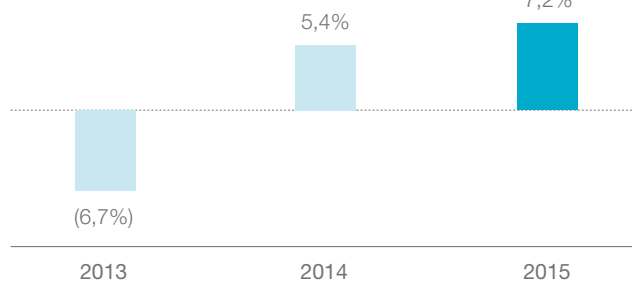
El crecimiento de los ingresos por rentas es claramente superior al de los dos años anteriores y muestra la fuerte capacidad de recuperación de un *portfolio Prime CBD*, como es el de Colonial.

### CRECIMIENTO “LIKE FOR LIKE” INGRESOS POR RENTAS

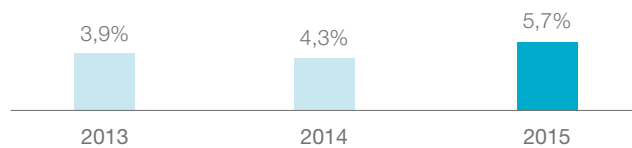
#### Barcelona



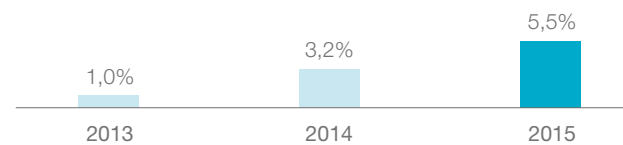
#### Madrid



#### París



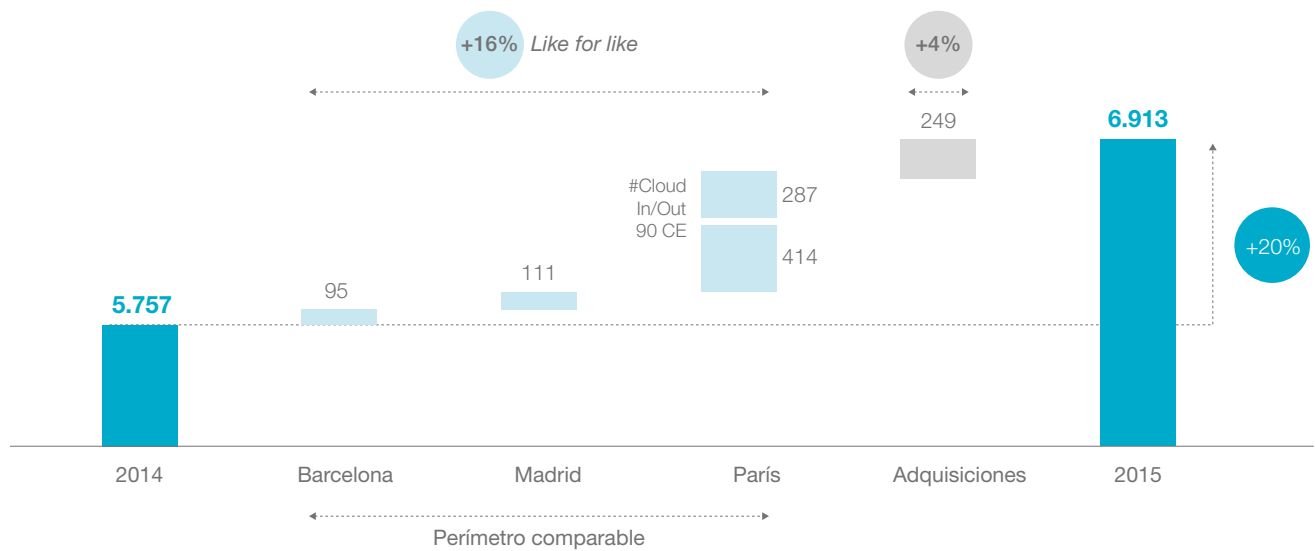
#### Total



El resultado neto atribuible al Grupo asciende a 415€m. Excluyendo el efecto positivo contable de la “desconsolidación”<sup>(1)</sup> de Asentia del año anterior, el resultado neto ha aumentado en 624€m, principalmente debido al aumento del valor de los activos.

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2015 asciende a 6.913€m, un aumento del +16% *Like-for-like* respecto al año anterior.

### ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €M



El valor de los activos en **España**, ha aumentado un 16% *Like-for-like* en 12 meses, debido principalmente a una compresión de *yields* dado el elevado interés en activos *prime* en Madrid y Barcelona. El *portfolio* de Madrid ha incrementado un 17% *like for like* y el de Barcelona ha incrementado un 16% *like for like*.

El valor del *portfolio* en **Francia** ha aumentado un 16% *Like-for-like* respecto al año anterior. Dicho aumento de valor, es consecuencia de la exitosa ejecución de proyectos *prime*, así como debido a impactos positivos en rentas y *yields* en toda la cartera, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas *Prime* en París.

(1) Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación.



## Estructura financiera

Colonial ha obtenido durante el año 2015, como primera inmobiliaria española, una calificación crediticia "*Investment Grade*" por parte de Standard & Poor's.

La elevada calificación crediticia del Grupo, BBB- para Colonial y BBB para la filial SFL, han permitido al Grupo Colonial captar nueva financiación a costes muy atractivos y optimizar la estructura financiera en términos de vencimientos y de fuentes de financiación.





Evolución  
del negocio







## Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

Los ingresos por rentas han alcanzado los **231€m**, un **9% superiores a los del año anterior**.

En **términos homogéneos**, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, **los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 6% like for like**.

En **París**, los ingresos por rentas han aumentado un **6% like for like**. En **España**, los ingresos por rentas **like for like** han aumentado un **5%**, principalmente debido

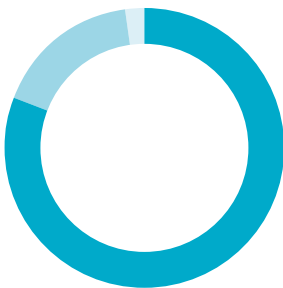
al *portfolio* de **Madrid**, el cual ha aumentado un **7%**. En **Barcelona**, los ingresos por rentas han alcanzado durante el 2015, por primera vez desde el inicio de la crisis, un crecimiento positivo del **2% like for like** interanual.

El incremento *like for like* de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los nuevos contratos firmados en los activos de Alfonso XII, Martínez Villergas, Miguel Ángel en Madrid, y Edouard VII, In&Out, 131 Wagram, Call-LDA, Cézanne Saint Honoré y Washington Plaza en París.

### GRUPO CONSOLIDADO

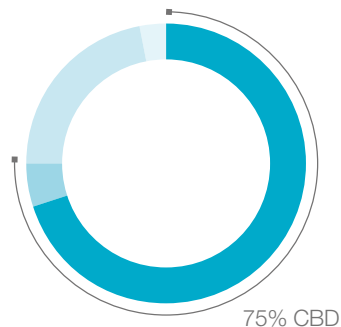
#### Ingresos - por usos

- 81% oficinas
- 17% *retail*
- 2% otros



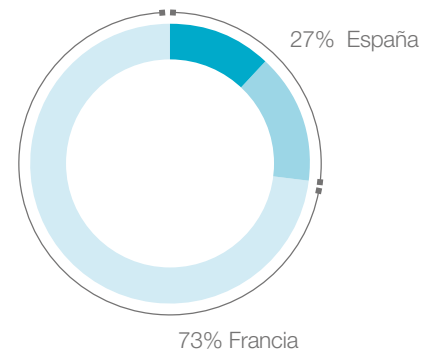
#### Ingresos - por zona

- 70% Prime CBD
- 5% CBD
- 22% BD
- 3% otros



#### Ingresos - por mercados

- 12% Barcelona
- 15% Madrid
- 73% París



**El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 209€m, aumentando un 7% en términos *like for like*, con un margen sobre ingresos del 90%.**

<b>CARTERA DE INMUEBLES - diciembre acumulado - €m</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Var. %</b>	<b>Like-for-like</b>	
				<b>€m</b>	<b>%</b>
Ingresos por rentas - Barcelona	27	28	(2%)	0	2%
Ingresos por rentas - Madrid	35	32	9%	2	7%
Ingresos por rentas - París	169	152	11%	8	6%
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>231</b>	<b>211</b>	<b>9%</b>	<b>11</b>	<b>5%</b>
EBITDA rentas - Barcelona	23	23	(2%)	1	6%
EBITDA rentas - Madrid	31	28	12%	3	11%
EBITDA rentas - París	155	139	11%	8	6%
<b>EBITDA rentas</b>	<b>209</b>	<b>191</b>	<b>9%</b>	<b>12</b>	<b>7%</b>
<i>EBITDA / Ingresos por Rentas - Barcelona</i>	<i>85%</i>	<i>85%</i>	<i>(0,2 pp)</i>		
<i>EBITDA / Ingresos por Rentas - Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>85%</i>	<i>2,8 pp</i>		
<i>EBITDA / Ingresos por Rentas - París</i>	<i>92%</i>	<i>92%</i>	<i>(0,5 pp)</i>		
<b>EBITDA / Ingresos por Rentas</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>	<b>0,1 pp</b>		

pp: puntos porcentuales



## Gestión de la cartera de contratos

### Desglose de la cartera actual por superficie

Al cierre del ejercicio 2015, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.088.166m<sup>2</sup> (771.313m<sup>2</sup> sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 89% de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de diciembre de 2015 y el 11% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

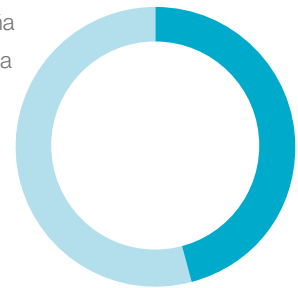
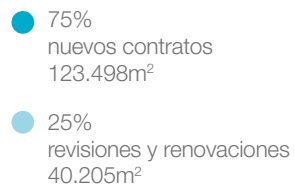
### Esfuerzo comercial

Durante el ejercicio 2015, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por más de 163.000m<sup>2</sup>, cifra récord que a su vez supera en un 52% el volumen de contratos firmados en el año 2014.

Del total del esfuerzo comercial, un 75% (123.498m<sup>2</sup>) corresponde a nuevos contratos, cifra que casi duplica el volumen de nuevos contratos firmados en el año anterior (71.914m<sup>2</sup>). Cabe destacar, que dicho volumen récord de contratación se ha producido en las tres ciudades en las que opera el Grupo Colonial.

En **Barcelona**, se han firmado casi 40.000m<sup>2</sup>, portfolio que ha registrado un importante “momentum” de actividad respecto al año anterior. En el portfolio de **Madrid** se han firmado más de 35.000m<sup>2</sup> y **París** alcanza casi los 90.000m<sup>2</sup> firmados.

<b>GESTIÓN DE CONTRATOS - diciembre acumulado - m<sup>2</sup></b>	<b>2015</b>	<b>% nuevas rentas vs. ant.</b>	<b>Vencimiento Medio</b>
Revisiones y renovaciones - Barcelona	12.887	(5%)	2
Revisiones y renovaciones - Madrid	15.775	(16%)	4
Revisiones y renovaciones - París	11.543	(8%)	11
<b>Total revisiones y renovaciones</b>	<b>40.205</b>	<b>(10%)</b>	<b>5</b>
Nuevos Contratos - Barcelona	26.535		3
Nuevos Contratos - Madrid	19.794		3
Nuevos Contratos - París	77.169		10
<b>Total Nuevas Superficies</b>	<b>123.498</b>	<b>n/a</b>	<b>7</b>
<b>Esfuerzo comercial total</b>	<b>163.703</b>	<b>n/a</b>	<b>7</b>



En **España**, se han firmado casi 75.000m<sup>2</sup>, durante el año 2015, de los cuales destacan casi 40.000m<sup>2</sup> en **Barcelona**. En particular, se han firmado más de 13.000m<sup>2</sup> en el edificio de Sant Cugat. Así mismo destaca una fuerte actividad en los activos de Diagonal 682, Diagonal 609-615 (DAU) y Diagonal 409, edificios ubicados en la zona CBD y que han alcanzado ratios de ocupación cercanos al 100%.

En **Madrid**, destacamos la firma de casi 7.800m<sup>2</sup> en el edificio de Ortega y Gasset, la renovación de casi 6.000m<sup>2</sup> con Gamesa Corporación Tecnológica en el edificio de Ramírez Arellano, y los 6.000m<sup>2</sup> firmados en el inmueble Recoletos, entre otros.

En **París**, es importante resaltar las tres firmas realizadas en el inmueble de #Cloud antes de la entrega del proyecto (10.800m<sup>2</sup> con la empresa Exane, 9.700m<sup>2</sup> con la empresa BlaBlaCar y 3.600m<sup>2</sup> con una empresa líder mundial en “e-economy”). Con ello, el inmueble se encuentra alquilado al 90%. Adicionalmente, destacamos la firma del contrato de alquiler con la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), para la totalidad del inmueble In&Out. Dicha transacción fue la mayor operación de alquiler realizada durante el primer semestre del ejercicio 2015 en todo el mercado de París.



## Principales actuaciones

La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial, se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía, destacando las siguientes actuaciones:

### BARCELONA

Activo	Arrendatarios	Superficie (m <sup>2</sup> )
Sant Cugat	Business Service for Information, Affinity & Accenture	13.122
Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Empresa farmacéutica & otros	6.221
Berlín - Numancia	Consultora multinacional & otros	3.797
Travessera de Gracia/Amigó	Mobileaks, European Foundation & otros	3.670
Av. Diagonal, 682	Solventis, AZ Capital & otros	3.703

### MADRID

Activo	Arrendatarios	Superficie (m <sup>2</sup> )
Ortega y Gasset	Organismo público	7.792
Recoletos, 37-41	Entidad financiera de primer nivel & otros	6.002
Ramirez de Arellano, 37	Gamesa Corporación Tecnológica	5.988
Jose Abascal, 56	Roca Junyent & otros	3.801

### PARÍS

Activo	Arrendatarios	Superficie (m <sup>2</sup> )
In/Out	OCDE	32.614
#Cloud	Exane, BlaBlaCar & Empresa líder "e-economy"	24.105
131 Wagram	TV5 Monde	7.549
Le Vaisseau	Revolution 9	6.026
Louvre Saint Honoré	Proparco & otros	5.942
Washington Plaza	Meda Pharma, Akamai Technologies & otros	3.964
Edouard VII	Empresa multimedia y otros	3.457

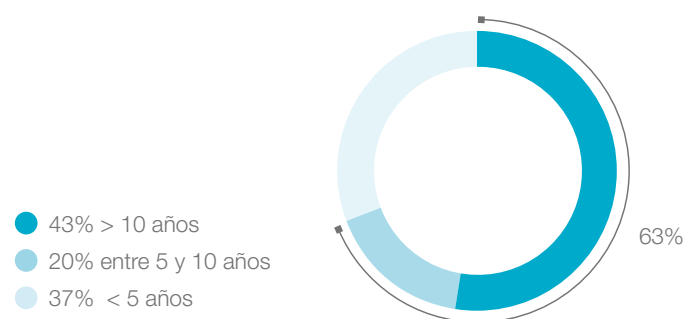
## Análisis cartera de arrendatarios

En cuanto a la cifra de renovaciones de la cartera de contratos, se han firmado 28.662m<sup>2</sup> en España y 11.543m<sup>2</sup> en Francia.

Este elevado volumen de renovaciones, ilustra la capacidad del Grupo Colonial de retener a sus clientes. Este hecho se refleja también en la antigüedad de los tenants, un 63% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.

**RANKING DE LOS 20 PRINCIPALES ARRENDATARIOS (45% RENTA TOTAL)**

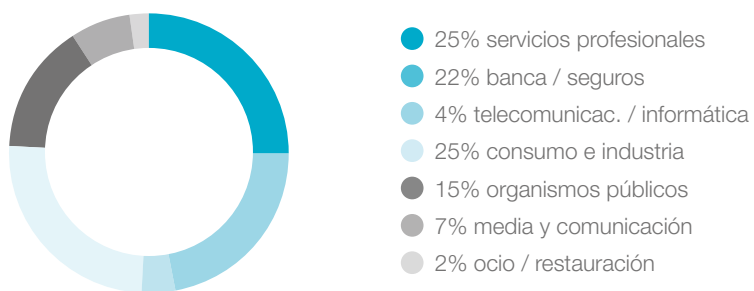
RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado	Antigüedad - años
1	OCDE	París	7%	7%	1
2	Natixis Immo Exploitation	París	4%	11%	12
3	La Mondiale Groupe	París	4%	15%	8
4	GRDF	París	3%	18%	150
5	Freshfields Bruckhaus Deringer	París	3%	21%	12
6	Exane	París	3%	24%	0
7	Hennes & Mauritz / H & M	París	3%	27%	6
8	Zara France	París	3%	30%	3
9	Gas Natural SDG	Barcelona	2%	32%	10
10	TV5 Monde SA	París	2%	34%	10
11	Fast Retailing France	París	2%	36%	1
12	Grupo Caixa	Barcelona / Madrid	2%	38%	23
13	Grupo Comunidad de Madrid	Madrid	2%	39%	20
14	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado	Madrid	1%	41%	11
15	Iberia, Lineas Aereas de España	Madrid	1%	42%	3
16	Simosa -Serv. Integrales Mantenimiento y Operación	Madrid	1%	43%	3
17	Casino de Juego Gran Madrid	Madrid	1%	43%	3
18	Ajuntament de Barcelona	Barcelona	1%	44%	19
19	Meliá Hotels International	Madrid	1%	45%	13
20	Grupo Agrolimen	Barcelona	1%	45%	13

**Promedio****16**

Cabe destacar que Colonial cuenta con una base de clientes solvente y diversificada.

Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio.

### DISTRIBUCIÓN DE CLIENTES - POR SECTOR DE ACTIVIDAD<sup>(1)</sup>



(1) Calculado en base a la totalidad de la cartera.





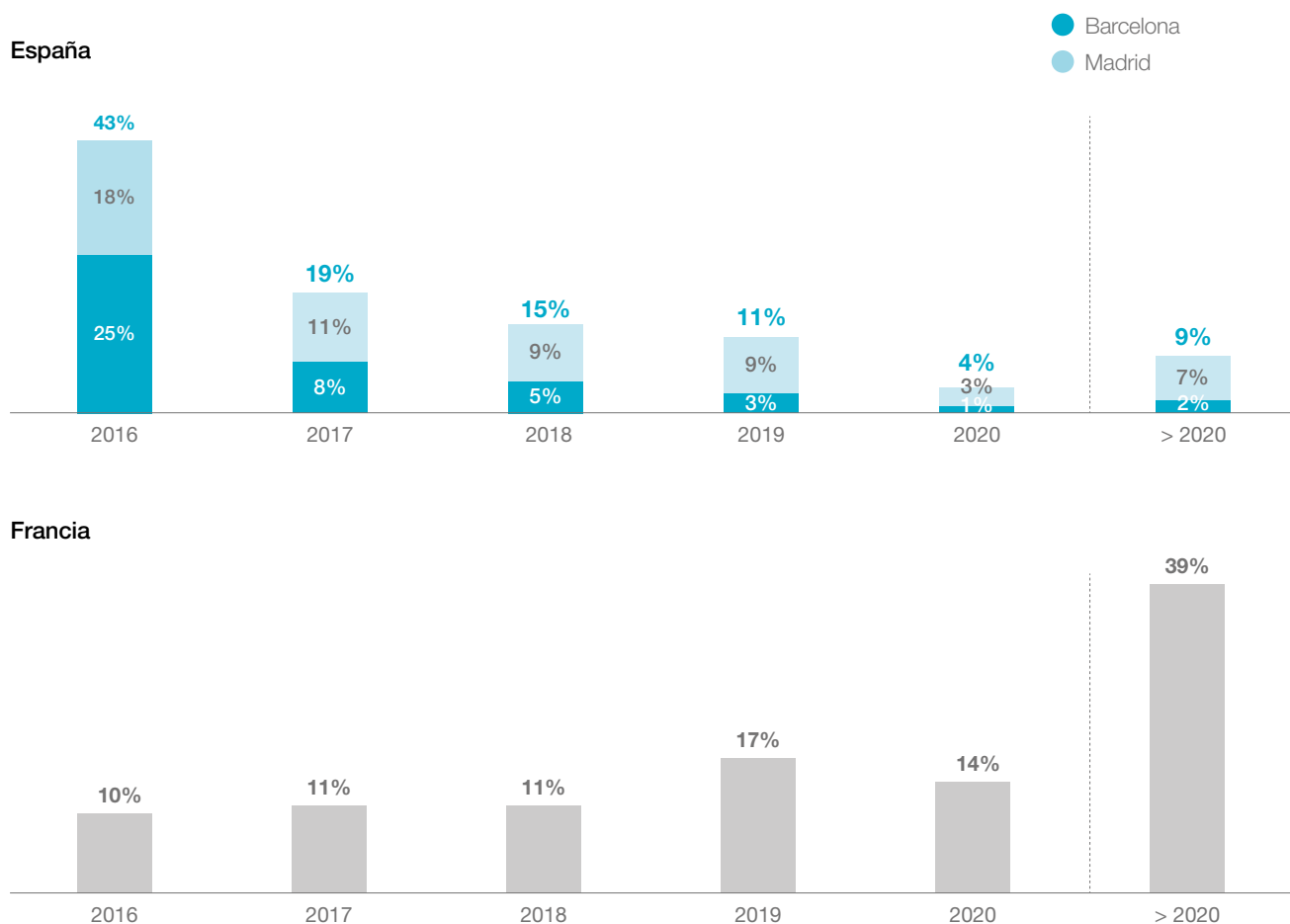


## Caída de contratos

Los siguientes gráficos muestran la caída de contratos para los próximos años en los portfolios de España y Francia.

El **primer gráfico** muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea *break option* o fin de contrato).

### CAÍDA CONTRATOS EN VALOR ECONÓMICO<sup>(1)</sup> - PRIMERA SALIDA POTENCIAL<sup>(2)</sup> (% *passing rent* de las superficies a contratar)



(1) % = superficies a contratar x renta actual / renta actual de la cartera.

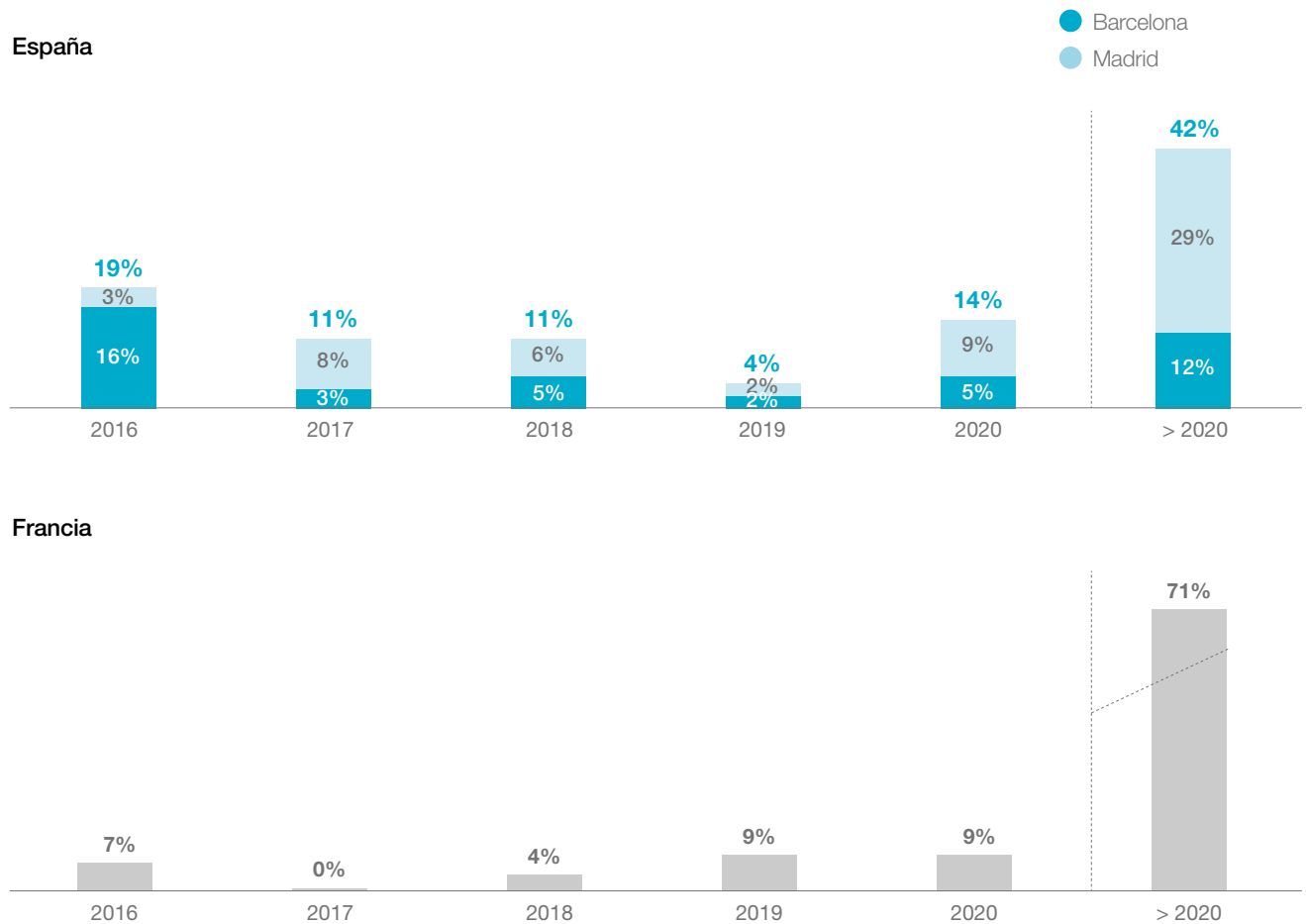
(2) Fechas de renovación en base a la primera salida potencial de los arrendatarios actuales.

En este supuesto, se podrían producir en España en los próximos dos años, aproximadamente un 62% de renovaciones de la cartera de contratos, que permitirían aprovechar el efecto positivo del cambio de ciclo en las rentas.

En Francia, la estructura de contratos es a más largo plazo, en línea con el comportamiento de los actores en dicho mercado.

El **segundo gráfico** refleja la evolución de la cartera si los inquilinos se mantienen hasta el vencimiento del contrato, siendo la estructura de contratos en España a más corto plazo que en Francia.

**CAÍDA CONTRATOS EN VALOR ECONÓMICO - FECHA FIN CONTRATO<sup>(3)</sup>**  
 (% *passing rent* de las superficies a contratar)



(3) Fechas de renovación en base a la fecha de fin de contrato de los arrendatarios actuales.

## Potencial de reversión

La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión.

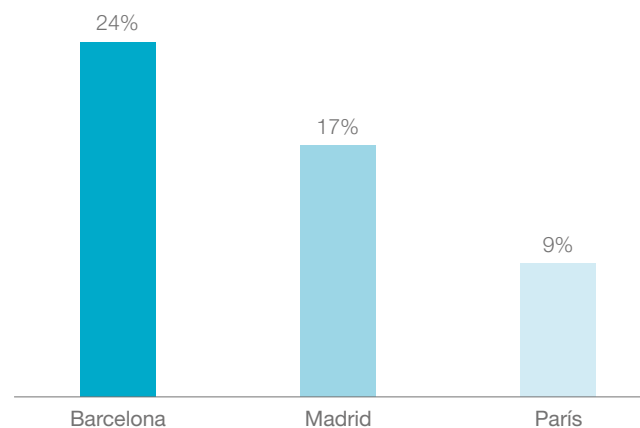
Éste es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a diciembre

2015 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

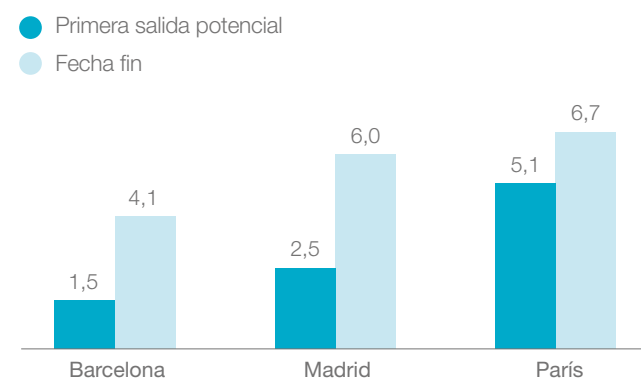
El potencial de reversión estático<sup>(2)</sup> de los ingresos por rentas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo) de los inmuebles en explotación a cierre del ejercicio 2015 se sitúa en un +24% en Barcelona, +17% en Madrid y +9% en París.

## CIFRAS A DICIEMBRE 2015

### Potencial de reversión de rentas<sup>(2)</sup>



### Vencimiento medio de los contratos (años)



### Renta actual<sup>(1)</sup>



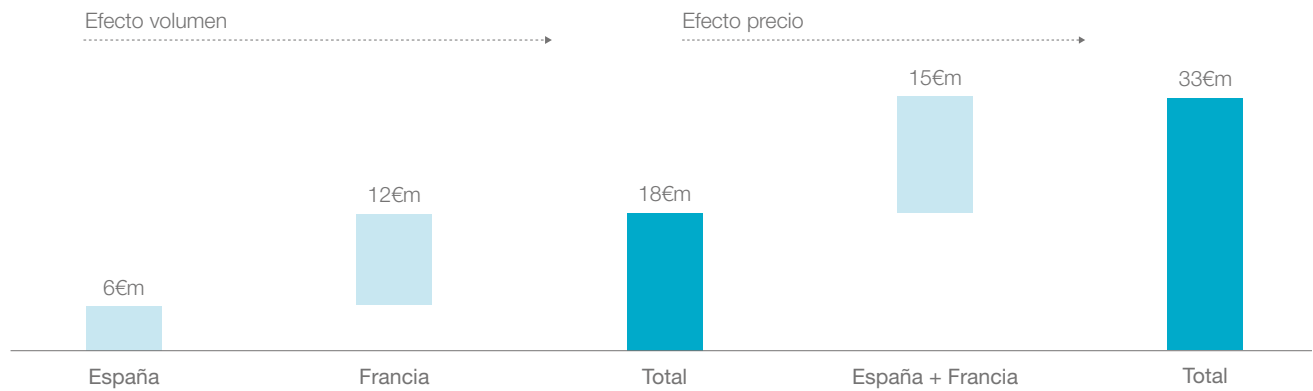
(1) Renta actual de las superficies ocupadas de oficinas.

(2) Sin incluir impactos de cambio de ciclo en las rentas.



En particular, el potencial de reversión estático<sup>(2)</sup> de la cartera actual supondría aproximadamente 33€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

#### Potencial de reversión de ingresos por rentas



(2) Sin incluir impactos de cambio de ciclo en las rentas.

## Ocupación

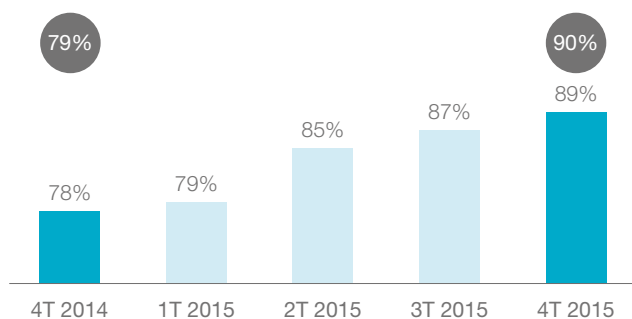
La ocupación financiera EPRA<sup>(1)</sup> del *portfolio* de oficinas del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2015 es del 94%, +845 puntos básicos vs el año anterior y la ocupación financiera EPRA total, incluyendo todos los usos, alcanza igualmente un 94% (+698 puntos básicos vs 2014).



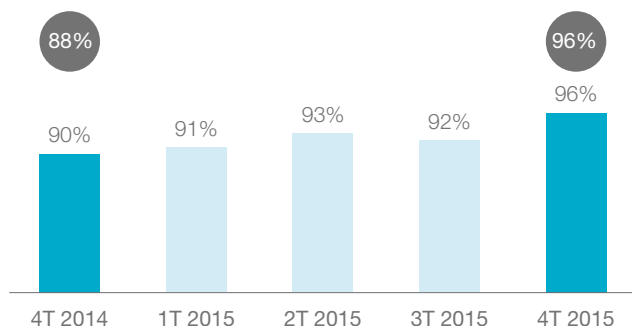
### OCUPACIÓN FINANCIERA EPRA<sup>(1)</sup>

#### Ocupación Oficinas & Total - Evolución *Portfolio* Colonial

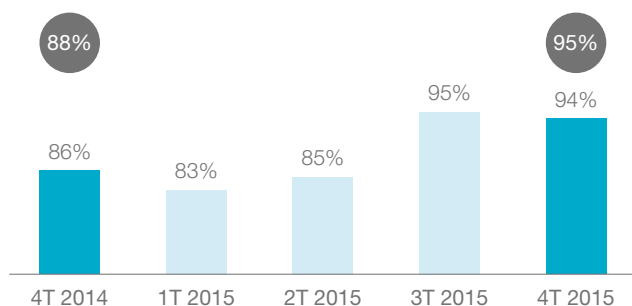
##### Barcelona



##### Madrid

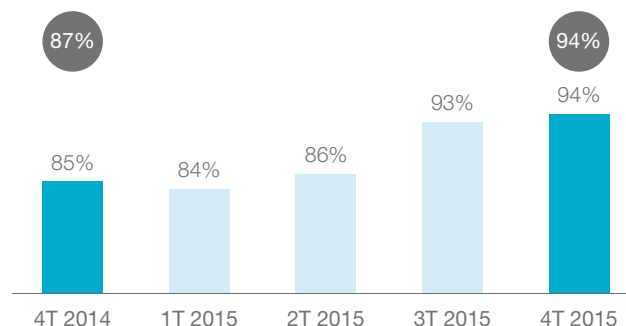


##### París



● Ocupación oficinas  
● Ocupación total

##### Total



(1) Ocupación financiera EPRA: Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

**Los *portfolios* de Madrid y Barcelona (incluyendo todos los usos) alcanzan una ocupación financiera EPRA del 96 y 90%, respectivamente.**

En **Barcelona**, la ocupación financiera EPRA del *portfolio* de oficinas ha aumentado +1.169 puntos básicos respecto al año anterior (+208 puntos básicos en este último trimestre), alcanzando un ratio del 89%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Sant Cugat, Avinguda Diagonal 609-615 (DAU), Travessera de Gràcia/Amigó, Avinguda Diagonal 682 y Berlín Numància, entre otros.

En **Madrid**, la ocupación financiera del *portfolio* de oficinas es del 96%, +600 puntos básicos por encima del año anterior (+340 puntos básicos en el último trimestre). Dicho incremento se debe principalmente a altas realizadas en los activos Alfonso XII, José Abascal 56, Paseo de la Castellana 52 y López de Hoyos 35, entre otros. Destacamos la

ocupación alcanzada en el activo Génova 17, ratio que llega al 100% a cierre del ejercicio 2015 (66% de ocupación en el momento de adquisición en julio 2015).

En **París**, la ocupación financiera del *portfolio* de oficinas ha aumentado +828 puntos básicos respecto al año anterior, alcanzando un ratio del 94% y la ocupación del *portfolio* total se sitúa en un 95%.

A continuación se presenta un análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades y zonas. En París, quedan 15.509m<sup>2</sup> por ocupar que corresponden principalmente a la superficie del activo #Cloud que acaba de entrar en explotación, así como a las superficies reposicionadas en los inmuebles Washington Plaza, Louvre des Antiquaires, entre otros. En Barcelona quedan 19.797m<sup>2</sup> por ocupar, de los cuales un 41% corresponde a proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación y en Madrid quedan 8.191m<sup>2</sup> por ocupar.

**SUPERFICIE DESOCUPADA OFICINAS**



Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	Entradas en explotación <sup>(1)</sup>	Zona BD y otros	Zona CBD	2015	Desocupación Oficinas EPRA
Barcelona	8.025	7.483	4.289	19.797	<b>11%</b>
Madrid	0	3.840	4.352	8.191	<b>4%</b>
París	6.963	0	8.546	15.509	<b>6%</b>
<b>Total</b>	<b>14.988</b>	<b>11.323</b>	<b>17.186</b>	<b>43.497</b>	<b>6%</b>

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación.

Nuevas adquisiciones,  
cartera de proyectos & rehabilitaciones





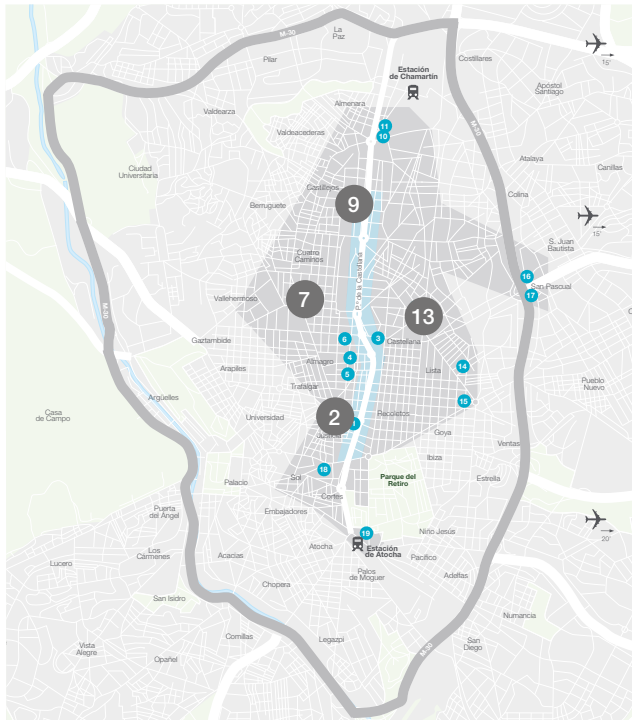
## Nuevas adquisiciones

Durante el año 2015, El Grupo Colonial ha adquirido inmuebles de oficinas por un volumen de 234€m y ha invertido más de 128€m en proyectos y rehabilitaciones “Prime Factory” de la cartera actual.

Todas las inversiones se han realizado en ubicaciones prime, con una estrategia selectiva, cumpliendo completamente los objetivos de inversión del Grupo para 2015, tanto en volumen de inversión como en rentabilidades exigidas.

En el ejercicio 2015, el Grupo ha adquirido 4 inmuebles en el centro de Madrid (Estébanez Calderón 3-5, Príncipe de Vergara 112, Génova 17 y Santa Engracia) por un importe total de 166€m y un inmueble en el centro de París (9, Av. Percier) por 68€m.

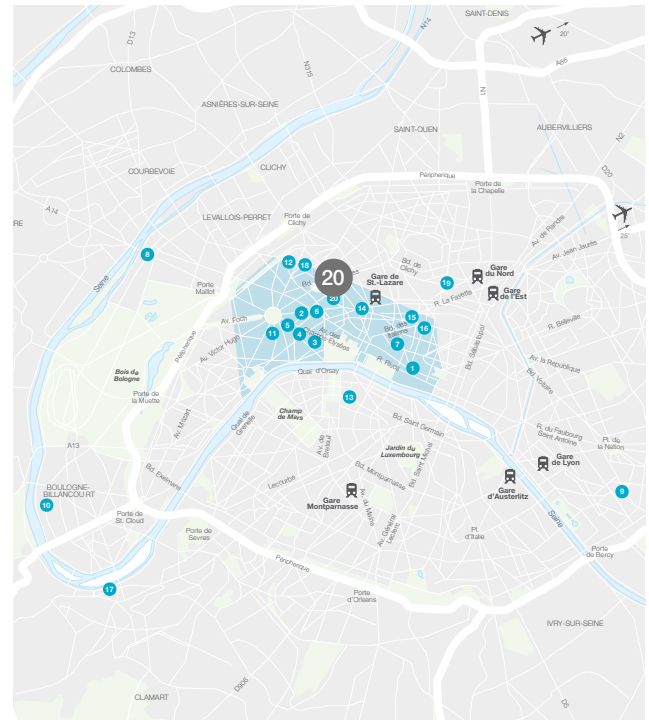
### Madrid



- 2** Génova, 17
- 7** Santa Engracia
- 9** Estébanez Calderón, 3-5
- 13** Príncipe de Vergara, 112

Estébanez Calderón 3-5 y Príncipe de Vergara 112 corresponden a adquisiciones “Prime Factory” que implican proyectos totalmente nuevos, mientras que Génova 17, Santa Engracia y 9, Av. Percier son activos “Core” que ya generan rentas desde el inicio.

### París



- 20** 9 Avenue Percier

La mayor parte de las adquisiciones se han realizado a través de operaciones fuera de mercado (“off market transactions”).

### Inversiones “Prime Factory”



**Estébanez Calderón, 3-5**  
*Madrid Prime CBD*



**Príncipe de Vergara, 112**  
*Madrid CBD*



### Inversiones “Core”



**Génova, 17**  
*Madrid Prime CBD*



**Santa Engracia**  
*Madrid CBD*



**9 Av. Percier**  
*París Prime CBD*



### Proyectos entregados

Durante el ejercicio 2015, se han invertido, principalmente en Francia, 128€m en rehabilitaciones y proyectos del Grupo Colonial para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

En particular, el Grupo Colonial ha entregado exitosamente en el ejercicio 2015 dos grandes proyectos en París

(el edificio #Cloud y el edificio 90 Champs Elysées), así como varios reposicionamientos en los inmuebles de José Abascal en Madrid, el edificio de Tilos y el Complejo de Travessera de Gracia/Amigó en Barcelona.

Todos los activos entregados han reportado altos ratios de prealquiler, con *tenants* de primer nivel y aumentos

significativos en las rentas de mercado, ofreciendo unas rentabilidades muy atractivas. Estas actuaciones demuestran la elevada capacidad de generar valor a través de estrategias *value-added / Prime Factory*. El complejo de Travessera de Gracia/ Amigó, que se entregó a principios de 2015, se está comercializando con una ocupación actual de 49%.



90 Champs-Élysées



#Cloud



José Abascal, 56



Travessera de Gràcia, 11 Amigó, 11-17 (TGA)



Paseo de los Tilos, 2-6



## Cartera de proyectos y rehabilitaciones en curso

De cara a la cartera de proyectos en curso, cabe destacar los proyectos de Estébanez Calderón y Príncipe de Vergara con más de 21.000m<sup>2</sup> sobre rasante:

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>
Estébanez Calderón, 3-5	2017	100%	Madrid	Oficinas	10.458
Príncipe de Vergara, 112	2017	100%	Madrid	Oficinas	11.308
<b>Total</b>					<b>21.766</b>
<b>Yield on cost<sup>(2)</sup></b>					<b>7%</b>

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto.

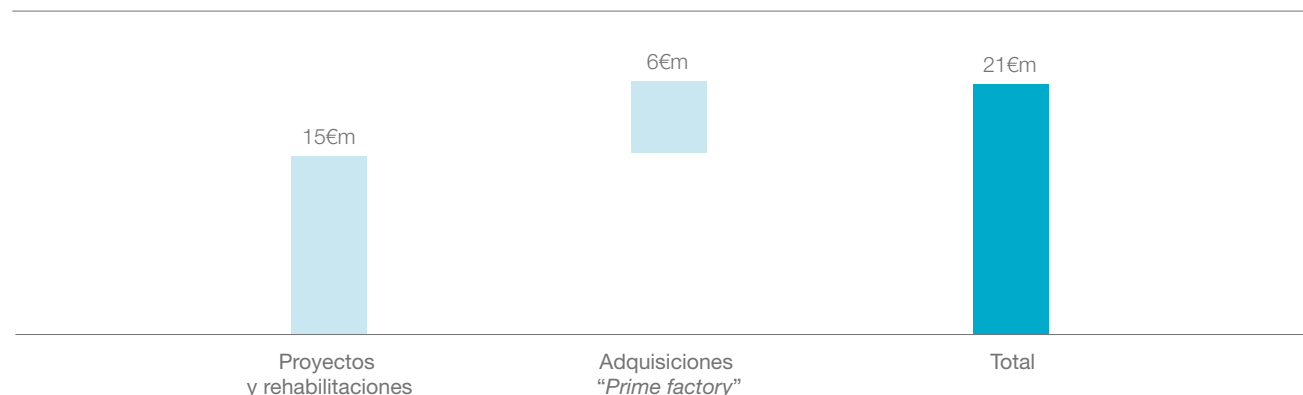
(2) *Yield on cost*: Renta de mercado 100% alquilado/valor de mercado al inicio del proyecto neto del deterioro de valor + capex.

Nota: A 31 de diciembre, no hay ninguna superficie pre-alquilada.

Adicionalmente, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente proyectos de rehabilitaciones sustanciales en 50.256m<sup>2</sup> sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado. Destacamos las rehabilitaciones en los inmuebles de Louvre des Antiquaires, Le Vaisseau y Percier, entre otros.

La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 21€m<sup>(\*)</sup> anuales.

## INGRESOS POR RENTAS ADICIONALES DE PROYECTOS Y GRANDES REHABILITACIONES



(\*) Rentas estimadas a precios de mercado actuales, sin incluir impactos positivos de la recuperación del ciclo.



De los proyectos en curso actuales, cabe destacar los siguientes edificios:

**Estébanez Calderón, 3-5**, es un inmueble adquirido en mayo 2015 ubicado en el centro de Madrid. En dicho activo, se realizará la demolición del edificio actual para construir un inmueble "Leed Gold" singular de nueva planta, de unos 10.500m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. Actualmente, Colonial ha comenzado el derribo de este edificio. El proyecto, a cargo del estudio Lamela, se prevé que finalice en el segundo semestre de 2017.



**Príncipe de Vergara, 112**, es un inmueble que se adquirió el pasado mes de julio ubicado en el centro de Madrid. Se prevé realizar la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de oficinas, que ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios, así como la certificación energética "Leed Gold".

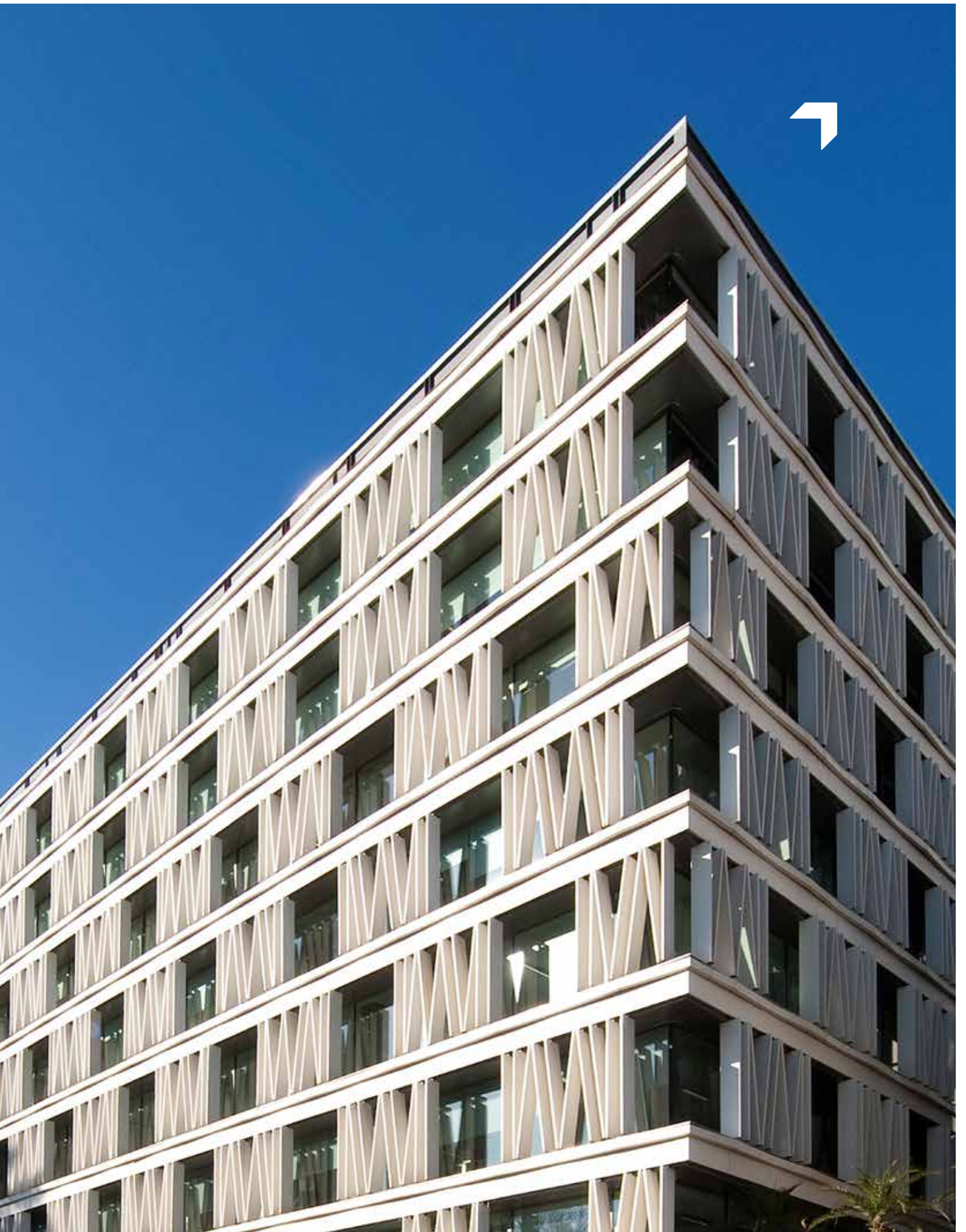




Situación  
económico-financiera







## Análisis de la cuenta de resultados consolidada

**CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA CONSOLIDADA**

<b>Diciembre acumulado - €m</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Var.</b>	<b>Var. %<sup>(1)</sup></b>
Ingresos por rentas	231	211	20	9%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup>	(23)	(21)	(2)	(8%)
<b>EBITDA rentas</b>	<b>209</b>	<b>191</b>	<b>18</b>	<b>9%</b>
Otros ingresos	2	2	0	17%
Gastos estructura	(33)	(32)	(1)	(4%)
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>178</b>	<b>161</b>	<b>17</b>	<b>11%</b>
<b>Resultados asociados a SIIC de París</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>(6)</b>	<b>(100%)</b>
<b>EBITDA venta de activos en renta</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Extraordinarios</b>	<b>(4)</b>	<b>(7)</b>	<b>(10)</b>	<b>46%</b>
<b>Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses (incl. resultados asociados a SIIC de París)</b>	<b>175</b>	<b>161</b>	<b>14</b>	<b>9%</b>
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	720	332	388	117%
Amortizaciones y Provisiones	(7)	(164)	157	95%
Resultado Financiero (excl. metodo participación)	(131)	(225)	94	42%
<b>Resultado de act. continuadas antes de impuestos y minoritarios</b>	<b>756</b>	<b>103</b>	<b>653</b>	<b>(631%)</b>
Impuesto de sociedades	(53)	(176)	123	70%
Resultado de actividades Discontinuas	0	701	(701)	-
Socios minoritarios	(288)	(136)	(151)	(111%)
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>415</b>	<b>492</b>	<b>(77)</b>	<b>(16%)</b>

(1) Signo según el impacto en beneficio ("profit impact").

(2) Gastos repercutibles netos de ingresos por repercusión + gastos no repercutibles.



<b>Análisis del Resultado - €m</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Var.</b>	<b>Var. %<sup>(1)</sup></b>
Ingresos por Rentas	231	211	20	9%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup> y otros ingresos	(20)	(19)	(1)	(7%)
Gastos estructura	(33)	(32)	(1)	4%
<b>EBITDA Recurrente</b>	<b>178</b>	<b>161</b>	<b>17</b>	<b>11%</b>
Resultados asociados a SIIC de Paris - recurrente	0	4	(4)	(100%)
Resultado Financiero Recurrente	(83)	(102)	18	18%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(12)	(8)	(4)	(49%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(46)	(39)	(7)	(18%)
<b>Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía<sup>(3)</sup></b>	<b>37</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>121%</b>
<b>EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía<sup>(4)</sup></b>	<b>33</b>	<b>435</b>	<b>(402)</b>	<b>n.a.</b>
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>415</b>	<b>492</b>	<b>(77)</b>	<b>(16%)</b>

(1) Signo según el impacto en beneficio ("profit impact").

(2) Gastos repercutibles netos de ingresos por repercusión + gastos no repercutibles.

(3) Resultado Neto Recurrente = EPRA Earnings post ajustes específicos compañía.

(4) EPRA Earnings = Resultado Neto Recurrente pre ajustes específicos compañía.



Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2015 ascienden a 231€m, cifra un 9% superior al mismo periodo del año anterior, debido a un incremento del 6% de los ingresos por rentas en términos comparables, así como a las nuevas adquisiciones realizadas durante los ejercicios 2014 y 2015.

El EBITDA recurrente del grupo asciende a 178€m, un 11% superior al del mismo periodo del año anterior.

Los gastos extraordinarios corresponden principalmente a asesoramientos en relación con atípicos.

El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses es de 175€m, cifra un 9% superior a la alcanzada el mismo periodo del año anterior.

El impacto en la cuenta de resultados por revalorización de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 720€m. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia (514€m) como en España (206€m), es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos del 16% *like for like* en el año 2015.

El resultado financiero neto ha sido de (131)€m, cifra inferior en un 42% al mismo periodo del año anterior.

El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (83)€m, un 18% inferior al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la optimización de la estructura financiera realizada durante el ejercicio 2015.

El resultado financiero no recurrente asciende a (48)€m y recoge, en España, el impacto de los costes de cancelación del préstamo sindicado de Colonial mientras que, en Francia corresponde a las variaciones de valor de los instrumentos financieros, debido, principalmente, al impacto de la cancelación anticipada por parte de SFL de operaciones de cobertura NON IAS *Compliance*, así como a costes de cancelación en relación con el "*Liability Management*" en Francia.

El resultado de actividades continuadas antes de impuestos y minoritarios, a cierre del ejercicio 2015 asciende a 756€m, cifra claramente superior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior como consecuencia, principalmente, del impacto de las revalorizaciones de activos y del crecimiento de los ingresos, así como de la reducción de gastos financieros.

El gasto por impuesto de sociedades asciende a 53€m, debido, principalmente, al registro de los impuestos diferidos en relación con las revalorizaciones de activos durante el ejercicio 2015. Cabe destacar que dicho gasto no supone una salida de caja.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (288)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 415€m. Dicho resultado ha aumentado en 624€m respecto al año anterior, si excluimos el efecto positivo contable de la desconsolidación<sup>(1)</sup> de Asentia del año 2014.

(1) Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación.

## Estructura financiera

Colonial ha obtenido durante el año 2015, como primera inmobiliaria española, una calificación crediticia “*Investment Grade*” por parte de Standard & Pooors.

La elevada calificación crediticia del Grupo, BBB– para Colonial y BBB para la filial SFL, han permitido al Grupo

Colonial captar nueva financiación a costes muy atractivos y optimizar la estructura financiera en términos de vencimientos y de fuentes de financiación.

Destacan, en particular, las siguientes operaciones realizadas en el año 2015:

	Emisión de bonos España		Emisión de bonos SFL	Crédito Sindicato ESP
	4 años	8 años	7 años	5 años
Tamaño	750€m	500€m	500€m	350€m
Cupón	1,863%	2,728%	2,250%	na
Spread sobre Euríbor	ms + 160 pb	ms + 200 pb	ms + 170 pb	ms + 160 pb
Maturity	5 Junio 2019	5 Junio 2023	16 Noviembre 2022	Junio 2019 (ext.nov'20)
Rating	BBB–	BBB–	BBB	

La deuda financiera neta del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2015 asciende a 2.992€m, con un LTV Grupo del 41,8%<sup>(1)</sup> (230pb por debajo de 2014) y un coste financiero spot del 2,27% (2,14% en España y 2,36% en Francia).

Adicionalmente, el grupo dispone de más de 1.110€m de saldos disponibles, contando caja y préstamos no dispuestos.

(1) Deuda financiera neta Grupo excluyendo caja comprometida 12-2015 / GAV Grupo (incluyendo *transfer costs*) a 12-2015.



Las principales magnitudes de la deuda son:

<b>GRUPO COLONIAL</b>	<b>12/2015</b>	<b>Var. vs 2014</b>
Deuda financiera Bruta (€m)	3.209	+20%
Deuda financiera Neta (€m)	2.992	+17%
Saldos disponibles <sup>(*)</sup> (€m)	1.110	+61%
% deuda tipo fijo o cubierta	93%	+9%
Vencimiento medio de la deuda (años)	4,8	0,9
Coste de la deuda actual	2,27%	(104pb)
<i>Rating</i> COL	BBB-	-
<i>Rating</i> SFL	BBB	En 2014 BBB-
LtV Grupo (incluyendo <i>transfer costs</i> )	41,8%	(230pb)

(\*) Liquidez (*cash* + líneas no dispuestas).

Colonial dispone de una estructura financiera de primera calidad:

1. Coste financiero muy competitivo.
2. Más de 1.000 millones de euros de líneas disponibles.
3. Una financiación con vencimientos a largo plazo.

### COSTES FINANCIEROS COMPETITIVOS

Costes financieros % - a 31/12/15



### EXCELENTE FINANCIACIÓN CON CAPACIDAD DE INVERSIÓN

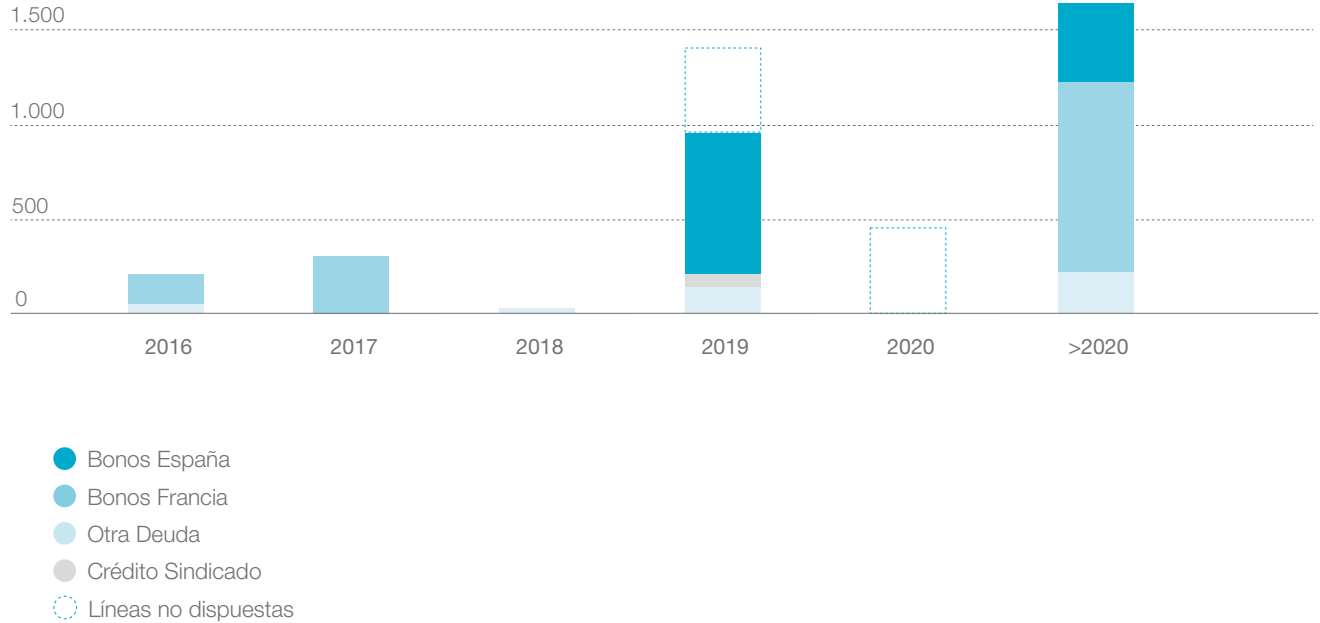
- 45% bonos Francia
- 2% crédito sindicado
- 14% otra deuda
- 39% bonos España



#### Cash Disponible & líneas no dispuestas

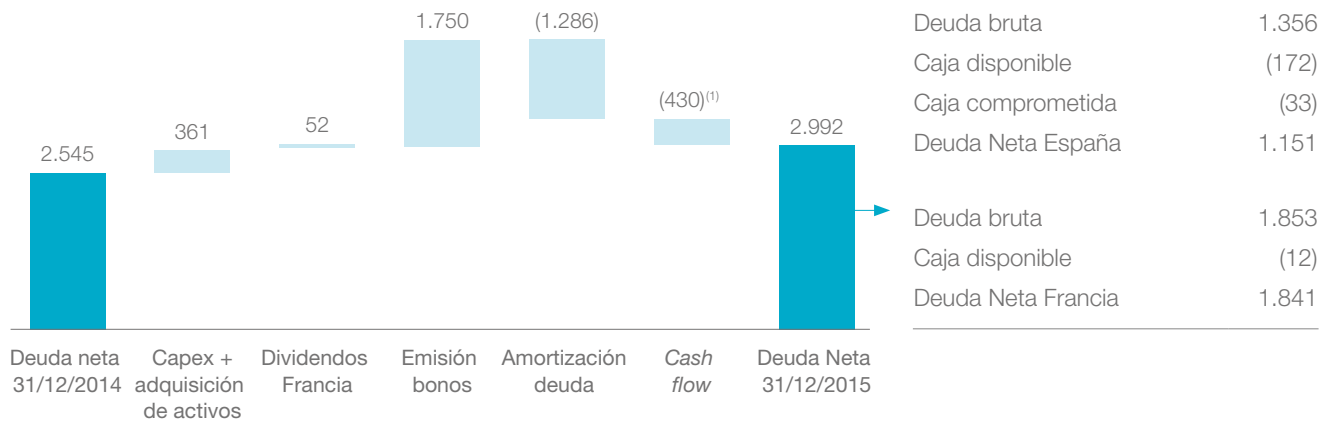
España	488€m
Francia	622€m
<b>Grupo</b>	<b>1.110€m</b>

**PERFIL DE VENCIMIENTO A LARGO PLAZO €M**



La evolución de la deuda neta del Grupo durante 2015 ha sido la siguiente:

**MOVIMIENTO DEUDA NETA GRUPO €M - DICIEMBRE 2015**



(1) Incluye caja procedente de las emisiones de bonos del Grupo.

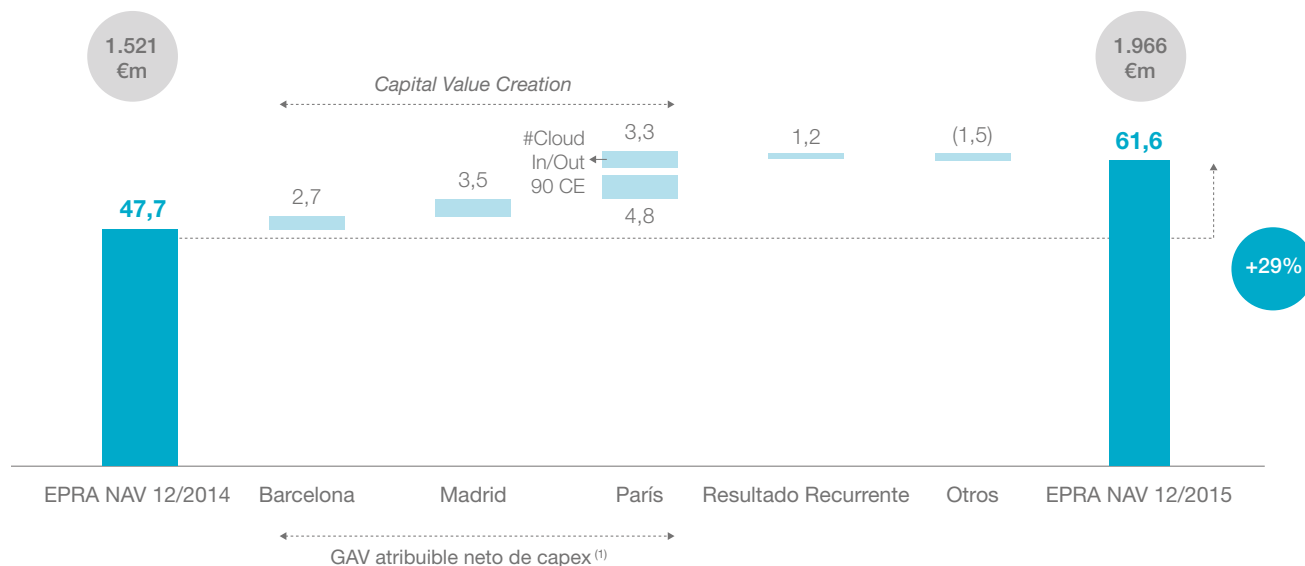
## EPRA Net Asset Value (NAV)

El EPRA Net Asset Value de Colonial ha incrementado un 29% en el año 2015 hasta alcanzar los 62cts€/acción.

Las principales variaciones del NAV a 31/12/2015 vs el NAV a 31/12/2014, se muestran en el gráfico a continuación:



### EPRA NAV COLONIAL - CTS. €/ACCIÓN



(1) En Francia incluye el impacto neto del incremento de impuestos asociados a "transfer costs" efectivos a partir del 1 de enero de 2016 (49€m).

Del crecimiento del 29% del NAV, un 13% se debe a aumentos de valor de la cartera de Madrid y Barcelona, principalmente por una compresión de *yields*. Los activos en Francia contribuyen con un 17% al incremento del NAV, basándose una parte de éste en la exitosa ejecución de proyectos *value added*.



El EPRA *Net Asset Value* (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.



<b>EPRA Net Asset value - €m</b>	<b>12/2015</b>	<b>12/2014</b>
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>1.837</b>	<b>1.423</b>
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	8	4
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	17	11
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	4	9
(v.a) Impuestos diferidos	100	73
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
<b>EPRA NAV - €m</b>	<b>1.966</b>	<b>1.521</b>
<b>EPRA NAV - cts de Euros por acción</b>	<b>61,6</b>	<b>47,7</b>
Nº de acciones (m)	3.189	3.189



## Cálculo del EPRA NAV

Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 1.837€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a valor contable y asciende a 8€m.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de otras inversiones realizadas por el Grupo.

3. Ajuste de MTM ("mark-to-market") contabilizados: Para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM de los instrumentos de cobertura (+4€m), registrados en el balance.

4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+100€m), registrados en el balance.

El **EPRA NNNAV** a diciembre de 2015 asciende a 1.835€m, lo que corresponde a **58 céntimos de €/acción**.

<b>EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m</b>	<b>12/2015</b>	<b>12/2014</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.966</b>	<b>1.521</b>
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(4)	(9)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(27)	(32)
(iii) Impuestos diferidos	(100)	(71)
<b>EPRA NNNAV - €m</b>	<b>1.835</b>	<b>1.408</b>
<b>EPRA NNNAV - cts de Euros por acción</b>	<b>57,5</b>	<b>44,2</b>
Nº de acciones (m)	3.189	3.189

Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-4€m), el valor de mercado de la deuda (-27€m) y los impuestos que se devengarían en el caso de la venta de activos a su valor de mercado (-100€m).

El Grupo Colonial tiene créditos fiscales por valor de 1.362€m, no registrados en balance ni en NAV, asociados a bases imponibles negativas, pendientes de compensar

con la generación de ingresos futuros. Esto significa que las cuotas por impuesto de sociedades que se generen en el futuro, se compensarán en gran parte con los mencionados créditos fiscales, que con la nueva reforma fiscal, se mantienen sin fecha límite hasta ser completamente compensados. Bajo la actual Ley sobre Impuesto de Sociedades (LIS), la tasa efectiva futura para Colonial en concepto de Impuesto de Sociedades se sitúa en el 7,5% para su negocio en España.

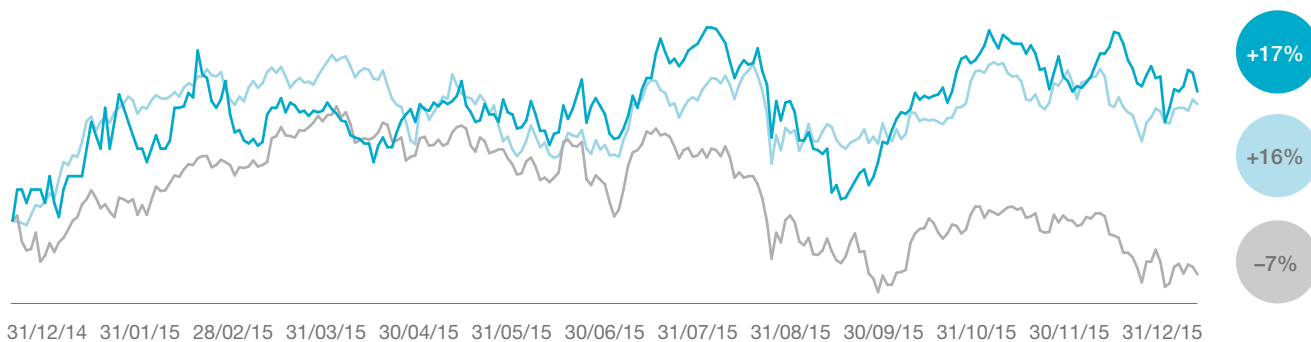




## Evolución bursátil

En relación a la evolución en Bolsa, las acciones de Colonial se han revalorizado durante el ejercicio 2015 un 17%, superando tanto la evolución del IBEX como la del EPRA Europe Developed Index.

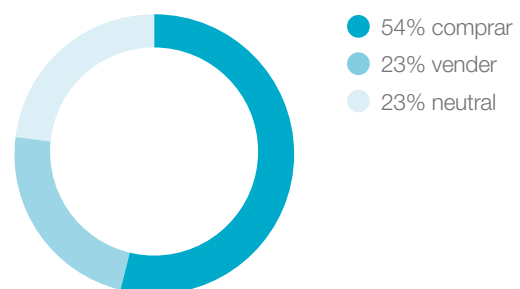
### EVOLUCIÓN COTIZACIÓN DE COLONIAL VS. EPRA & IBEX 35 (EJERCICIO 2015)



- Colonial
- EPRA
- IBEX - 35

El volumen de negociación ha alcanzado los 7,5€m diarios, situándose como uno de los valores más líquidos de las inmobiliarias Europeas cotizadas en el segmento de oficinas.

Durante los últimos meses ha aumentado sustancialmente hasta 13 el número de analistas que cubren la compañía, de los cuales, más de la mitad ha emitido una recomendación de comprar. El consenso de analistas, sitúa el precio objetivo en 71 cts €/acción, un 11% por encima al precio de cierre a 31 de diciembre de 2015. Los niveles máximos de precio objetivo se sitúan por encima de los 90 cts €/acción (Goldman Sachs & Alpha Value).





Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo actual (€/acción)
JB Capital	Daniel Gandoy	28/09/2015	Infraponderar	0,58
Banc Sabadell	Ignacio Romero	29/10/2015	Comprar	0,76
Kepler Cheuvreux	Javier Campos	05/11/2015	Neutral	0,70
Main First Bank	Ignacio Carvajal	13/11/2015	Infraponderar	0,63
Ahorro Corporación	Guillermo Barrio	13/11/2015	Vender	0,60
Morgan Stanley	Bart Gysens	13/11/2015	Sobreponderar	0,72
Alpha Value	Alda Kule Dale	03/12/2015	Comprar	0,90
Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	21/12/2015	Comprar	0,77
Kempen	Tania Valiente	05/01/2016	Neutral	0,66
Merrill Lynch	Samuel Warwood	07/01/2016	Neutral	0,67
N+1 Equities	Jaime Amoribieta	21/01/2016	Comprar	0,70
Bankinter	Juan Moreno	21/01/2016	Comprar	0,63
Goldman Sachs	Jonathan Kownator	21/01/2016	CL comprar	0,95
<b>Consenso analistas</b>				<b>0,71</b>

Fuente: Bloomberg e informes de analistas

En septiembre, Colonial obtuvo el “EPRA Best Practices Gold Award - Financial Reporting”, así como el “Most Improved Annual Report - Award”, reafirmando la excelencia y transparencia en la comunicación financiera.

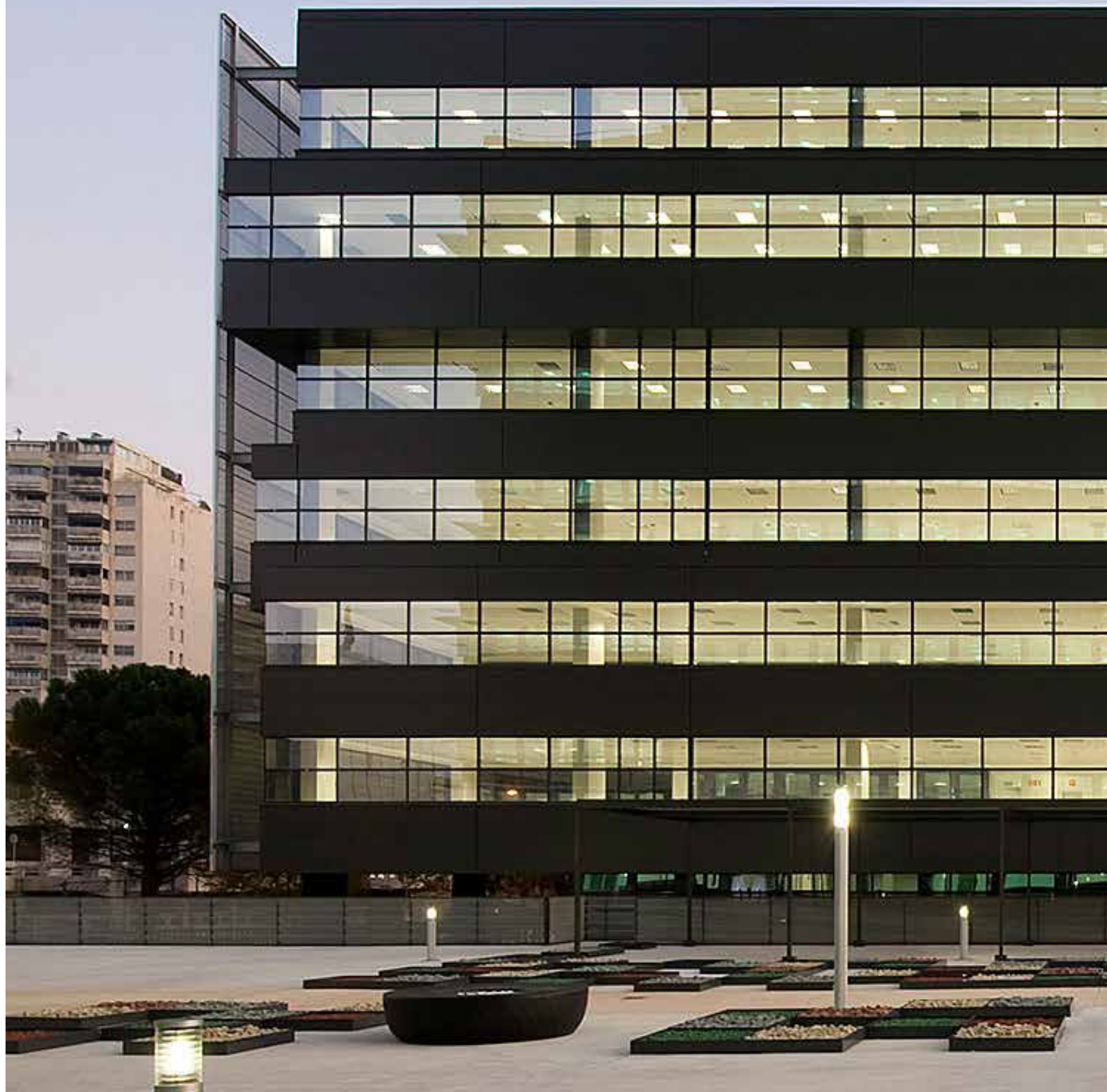
Actualmente es la única compañía española del índice EPRA que ha sido reconocida con esta máxima calificación.

Colonial forma parte de dos índices de la EPRA: el FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y el FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone, así como del índice del Global Property Index 250 (GPI 250 Index) y del índice Ibx Medium Cap. Dichos índices son de referencia para empresas cotizadas internacionales patrimonialistas.

Adicionalmente, Colonial forma parte del índice Morgan Stanley Capital International (MSCI), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.




Cartera  
de inmuebles



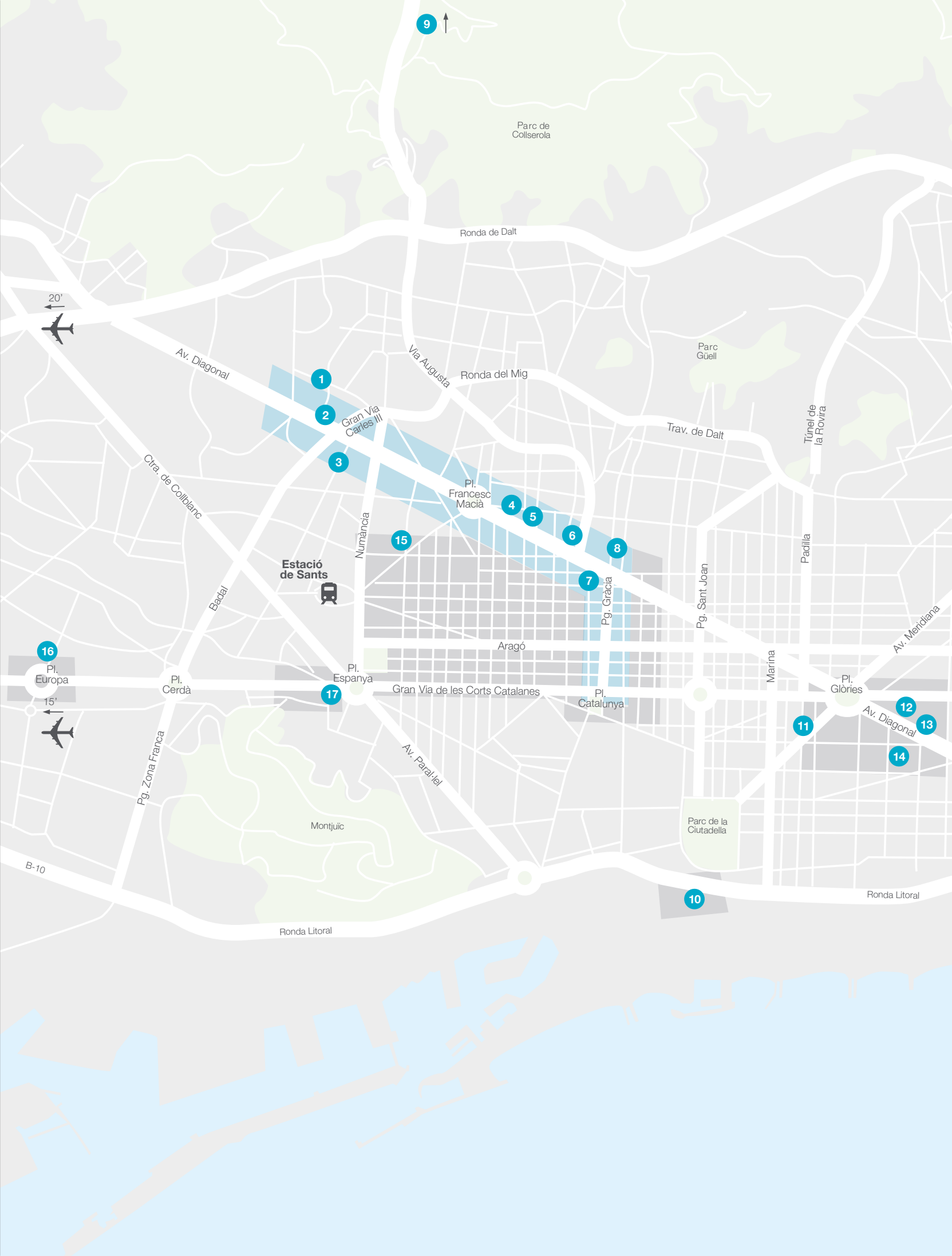


Barcelona  
17 edificios  
202.134m<sup>2</sup> s/rasante

- 1 Paseo de los Tilos, 2-6
- 2 Av. Diagonal, 682
- 3 Av. Diagonal, 609-615
- 4 Travessera de Gràcia, 11
- 5 Amigó, 11-17
- 6 Av. Diagonal, 530-532
- 7 Av. Diagonal, 409
- 8 Via Augusta, 21-23
- 9 Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
- 10 Torre Marenostrum
- 11 Ausiàs Marc, 148
- 12 Diagonal Glòries
- 13 Solar Parc Central 22@
- 14 Complejo de oficinas Illacuna
- 15 Berlín, 38-48 / Numància, 46
- 16 Plaza Europa, 42-44
- 17 Torre BCN

-  Prime Central Business District
-  Business District





9

Parc de Collserola

Ronda de Dalt

20'



Av. Diagonal

1

2

3

15

Estació de Sants



Pl. Francesc Macià

4

5

6

8

7

Pg. Gràcia

Pg. Sant Joan

Padilla

Túnel de la Rovira

Trav. de Dalt

Ronda del Mig

Via Augusta

Parc Güell

Ctra. de Collblanc

Badal

Numància

Aragó

Gran Via de les Corts Catalanes

Pl. Catalunya

Marina

Pl. Glòries

Av. Meridiana

16

Pl. Europa

15'



Pl. Cerdà

Pl. Espanya

17

Av. Paral·lel

Montjuïc

Parc de la Ciutadella

11

12

13

14

B-10



Ronda Litoral

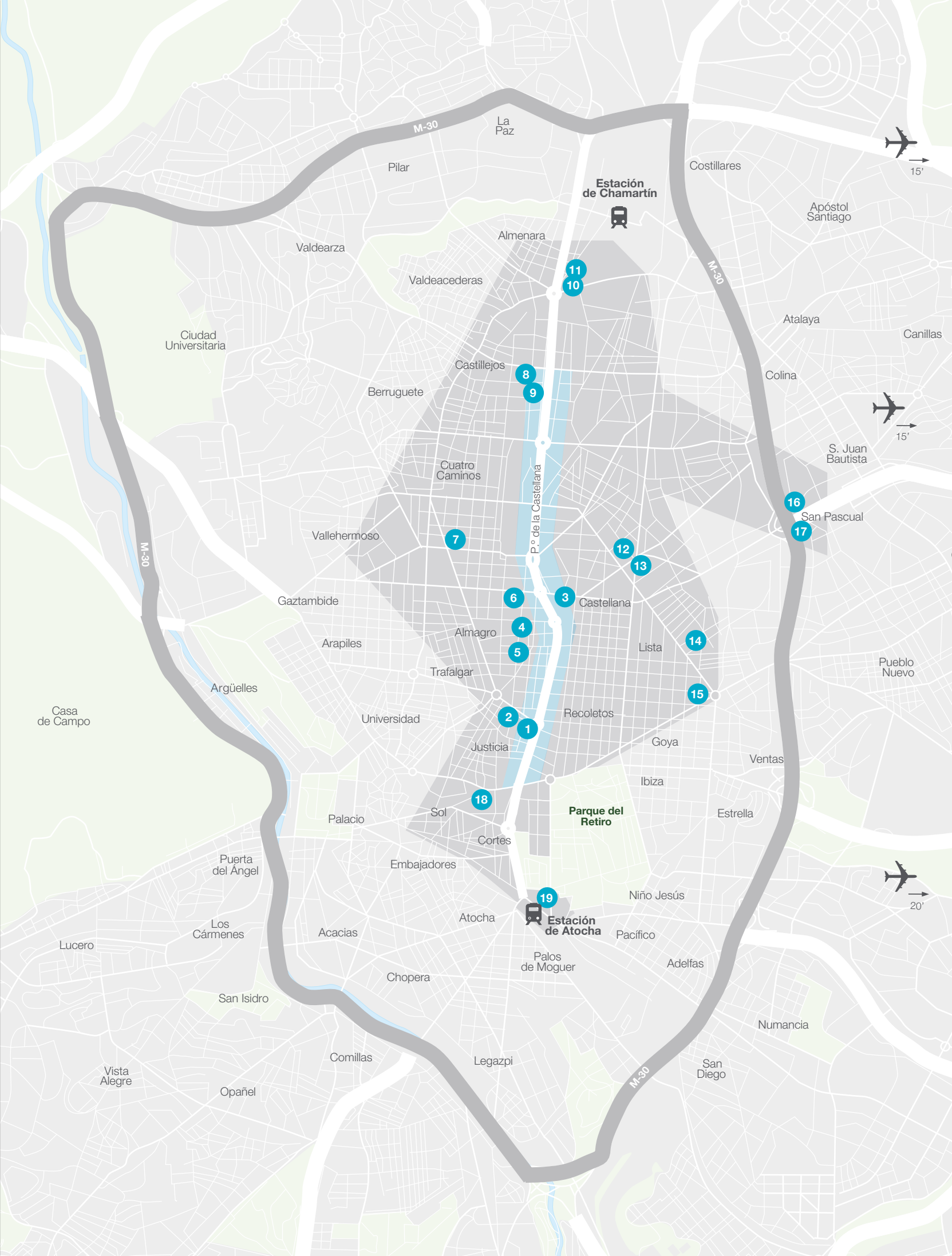
10

Ronda Litoral

Madrid  
19 edificios  
211.337m<sup>2</sup> s/rasante

- 1 Paseo de Recoletos, 37-41
- 2 Génova, 17
- 3 Paseo de la Castellana, 52
- 4 Paseo de la Castellana, 43
- 5 Miguel Ángel, 11
- 6 José Abascal, 56
- 7 Santa Engracia
- 8 Capitán Haya, 53
- 9 Estébanez Calderón, 3-5
- 10 Agustín de Foxá, 29
- 11 Hotel Tryp Chamartín
- 12 López de Hoyos, 35
- 13 Príncipe de Vergara, 112
- 14 Francisco Silvela, 42
- 15 Ortega y Gasset, 100
- 16 Ramírez de Arellano, 37
- 17 MV 49 Business Park
- 18 Alcalá, 30-32
- 19 Alfonso XII

-  Prime Central Business District
-  Business District



Estación de Chamartín



11  
10

8  
9

7

6

4

5

2

1

18

19

Estación de Atocha



Parque del Retiro

3

12

13

14

15

16

17



15'



15'



20'

M-30

M-30

M-30

M-30

La Paz

Pilar

Costillares

Apóstol Santiago

Valdearza

Almenara

Atalaya

Ciudad Universitaria

Valdeacederas

Canillas

Castillejos

Colina

Berruete

Cuatro Caminos

S. Juan Bautista

Vallehermoso

Gaztambide

Castellana

San Pascual

Arapiles

Almagro

Lista

Argüelles

Trafalgar

Recoletos

Pueblo Nuevo

Universidad

Justicia

Goya

Casa de Campo

Ventas

Palacio

Sol

Ibiza

Estrella

Puerta del Ángel

Embajadores

Niño Jesús

Lucero

Los Cármenes

Acacias

Atocha

Palos de Moguer

Pacífico

Adelfas

San Isidro

Chopera

Numancia

Vista Alegre

Opáñel

Comillas

Legazpi

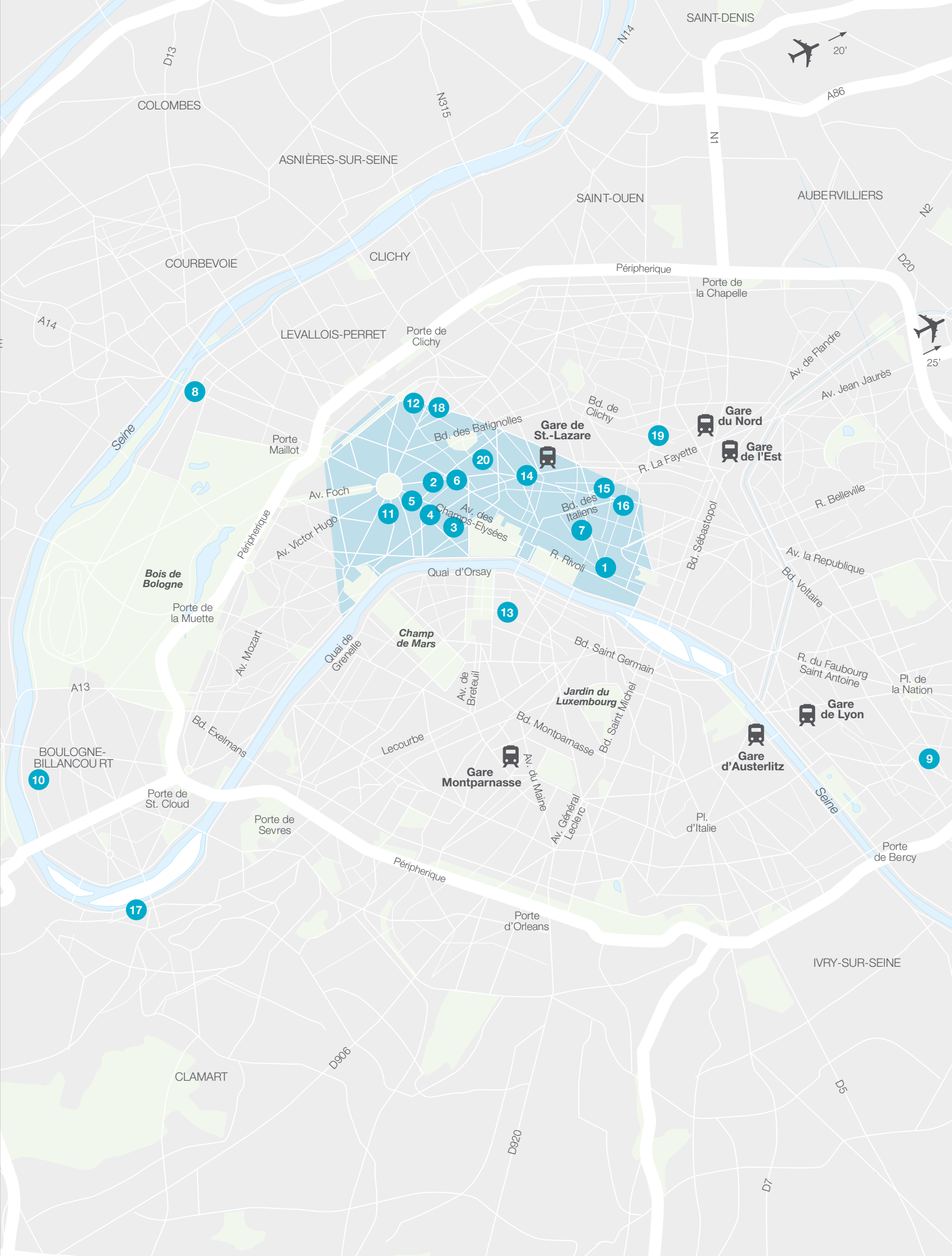
San Diego

París  
20 edificios  
357.842m<sup>2</sup> s/rasante

- 1 Louvre Saint-Honoré
- 2 Washington Plaza
- 3 Galerie des Champs-Élysées
- 4 90 Champs-Élysées
- 5 92 Champs-Élysées Ozone
- 6 Cézanne Saint-Honoré
- 7 Édouard VII
- 8 176 Charles de-Gaulle
- 9 Rives de Seine
- 10 In/Out
- 11 96 Iéna
- 12 131 Wagram
- 13 103 Grenelle
- 14 104-110 Haussmann Saint-Augustin
- 15 6 Hanovre
- 16 #Cloud
- 17 Le Vaisseau
- 18 112 Wagram
- 19 4-8 Rue Condorcet
- 20 9 Avenue Percier

 Prime Central Business District





COLOMBES

ASNIÈRES-SUR-SEINE

SAINT-OUEN

AUBERVILLIERS

COURBEVOIE

CLICHY

Péripherique

Porte de la Chapelle

A14

LEVALLOIS-PERRET

Porte de Clichy

Gare de St-Lazare

Gare du Nord

Gare de l'Est

8

12

18

19

Porte Maillot

Bd. des Batignolles

20

Bois de Boulogne

Av. Foch

11

5

2

6

14

15

16

Av. Victor Hugo

4

3

Champs-Élysées

Bd. des Italiens

7

R. Rivoli

1

Quai d'Orsay

13

Champ de Mars

Bd. Saint Germain

Av. la République

Bd. Voltaire

Porte de la Muette

Av. Mozart

Quai de Grenelle

Av. de Breteuil

Bd. Montparnasse

R. du Faubourg Saint Antoine

Pl. de la Nation

A13

BOULOGNE-BILLANCOURT

10

Gare Montparnasse

Gare d'Austerlitz

Gare de Lyon

9

Porte de St. Cloud

Bd. Exelmans

Lecourbe

Av. du Maine

Pl. d'Italie

Porte de Sevres

Péripherique

Porte d'Orleans

Porte de Bercy

IVRY-SUR-SEINE

CLAMART

D906

D920

D5

D7

## Valor de los activos

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2015 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 6.913€m (7.239€m incluyendo “transfer costs”). Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado.

Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las **Normas de Regulación**

**de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)** comprendidas en el llamado “Red Book” - Manual de Valoraciones. Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC). Los honorarios de los tasadores se determinan por el volumen para el desarrollo específico de cada trabajo.

### VALOR ACTIVOS - EXCLUYENDO “TRANSFER COSTS”

Valoración de Activos (€m)	31-dic-15	30-jun-15	31-dic-14	Dic 15 vs jun 15		Dic 15 vs dic 14	
				Total	LfL <sup>(1)</sup>	Total	LfL <sup>(1)</sup>
Barcelona	676	639	582	5,8%	5,8%	16,2%	16,2%
Madrid	906	765	687	18,4%	4,8%	31,8%	16,7%
París	5.242	4.477	4.025	17,1%	6,2%	30,3%	11,5%
<b>Cartera en Explotación<sup>(2)</sup></b>	<b>6.824</b>	<b>5.881</b>	<b>5.294</b>	<b>16,0%</b>	<b>6,0%</b>	<b>28,9%</b>	<b>12,7%</b>
<b>Proyectos</b>	<b>82</b>	<b>400</b>	<b>454</b>	<b>(79,4%)</b>	<b>10,8%</b>	<b>(81,8%)</b>	<b>5,2%</b>
Otros	6	9	10	(32,2%)	(32,2%)	(36,2%)	(36,2%)
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>6.913</b>	<b>6.291</b>	<b>5.757</b>	<b>9,9%</b>	<b>7,7%</b>	<b>20,1%</b>	<b>15,7%</b>
España	1.670	1.458	1.292	14,5%	5,2%	29,3%	15,9%
Francia	5.242	4.833	4.466	8,5%	8,5%	17,4%	15,7%

(1) Cartera en términos comparables.

(2) La cartera en explotación, incluye la cartera en renta más todas las entradas en explotación de los proyectos finalizados (sin incluir superficies en rehabilitación).

El certificado de valoración está disponible en la página web corporativa de la Compañía.

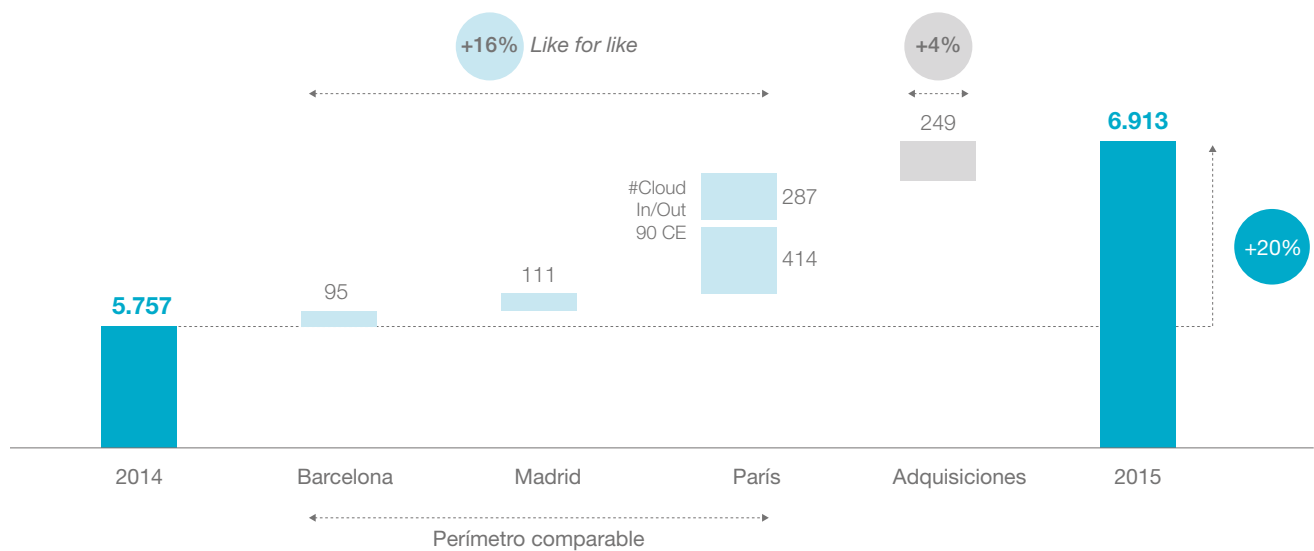
**VALOR ACTIVOS - INCLUYENDO “TRANSFER COSTS”**

Valoración de Activos (€m)	31-dic-15	30-jun-15	31-dic-14	Dic 15 vs jun 15		Dic 15 vs dic 14	
				Total	LfL <sup>(1)</sup>	Total	LfL <sup>(1)</sup>
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>7.239</b>	<b>6.588</b>	<b>6.033</b>	<b>9,9%</b>	<b>7,7%</b>	<b>20,0%</b>	<b>15,7%</b>
España	1.720	1.501	1.330	14,6%	5,2%	29,3%	15,9%
Francia	5.519	5.087	4.703	8,5%	8,5%	17,3%	15,6%

(1) Cartera en términos comparables.

La valoración de los activos del Grupo Colonial a diciembre 2015 ha aumentado un +16% en términos comparables respecto a diciembre de 2014 (+8% en 6 meses).

**ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €M**



Los activos en **España**, han aumentado un 16% *Like-for-like* en 12 meses, debido principalmente a una compresión de *yields* dado el elevado interés en activos *prime* en Madrid y Barcelona. El portfolio de Madrid ha incrementado un 17% *like for like* y el de Barcelona ha incrementado un 16% *like for like*.

El *portfolio* en **Francia** ha aumentado un 16% *Like-for-like* respecto al año anterior. Dicho aumento de valor, es

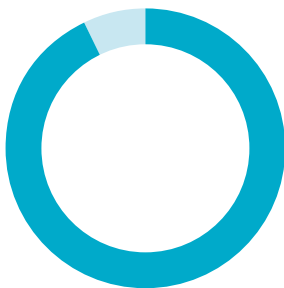
consecuencia de la exitosa ejecución de proyectos *prime*, así como debido a impactos positivos en rentas y *yields* en toda la cartera, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas *Prime* en París.

La clasificación del valor de la cartera de alquiler del grupo por usos, por mercado y por tipo de producto se muestra a continuación:

## GRUPO CONSOLIDADO

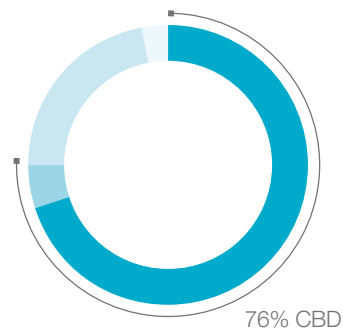
### Valoración - por usos

- 93% oficinas
- 7% *retail*



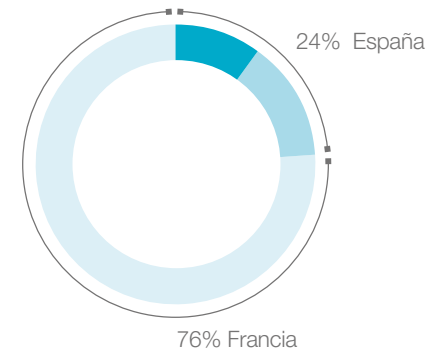
### Valoración - por zona

- 70% *Prime* CBD
- 6% CBD
- 17% BD
- 7% otros



### Valoración - por mercado

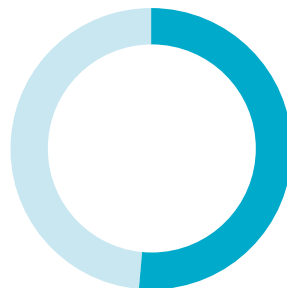
- 10% Barcelona
- 14% Madrid
- 76% París



## COLONIAL HOLDING<sup>(1)</sup>

### Valoración - por mercado

- 51,5% España
- 48,5% Francia



(1) Francia = Acciones de SFL valoradas a NAV. España = GAV activos ostentados directamente + NAV participación SPV TMN.



Respecto a la valoración del *portfolio* en explotación, los principales parámetros de valor son los siguientes:

### PRINCIPALES PARÁMETROS DE VALORACIÓN

<b>Cartera en explotación</b>	<b>€m</b>	<b>m<sup>2</sup> s/rasante<sup>(*)</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup><sup>(*)</sup></b>	<b>Valuation Yield</b>	
Barcelona	676	187.294	3.607	5,54%	Yields brutas
Madrid	906	177.185	5.113	4,92%	
París	5.242	357.881	14.648	4,08%	Yield neta

(\*) En Barcelona los m<sup>2</sup> para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos que asciende a 202.134m<sup>2</sup>, excluyendo 14.737m<sup>2</sup> de Parc Central, y 103m<sup>2</sup> de locales no estratégicos.

En Madrid, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de 198.951m<sup>2</sup>, excluyendo el proyecto Estébanez Calderón de 10.458m<sup>2</sup> y Príncipe de Vergara de 11.308m<sup>2</sup>.

En Francia, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera, que asciende a 357.842m<sup>2</sup>, incluyendo adicionalmente 39m<sup>2</sup> de locales no estratégicos.

Para comparar los parámetros de la valoración de los activos de Colonial con datos de mercado hay que tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. En España los consultores publican, en sus informes de mercado *yields brutas*

(*Yield bruta* = *rentas brutas* / *Valor excl. transfer costs*).

2. En Francia los consultores publican, en sus informes de mercado *yields netas*

(*Yields netas* = *rentas netas* / *Valor incl. transfer costs*).

## Detalles activos

**CARTERA DE ALQUILER BARCELONA (m<sup>2</sup>)**

	Superficie sobre rasante		Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail				
Av. Diagonal, 409	3.680	851	4.531	0	4.531	
Av. Diagonal, 530	9.226	2.555	11.781	4.708	16.489	99
Av. Diagonal, 609-615 (Dau)	21.381		21.381	18.839	40.220	438
Av. Diagonal, 682	8.372	250	8.622	1.795	10.417	50
Pedralbes Centre	0	5.558	5.558	1.312	6.870	
Ausias Marc / Lepant	5.060	1.370	6.430	1.521	7.951	64
Berlin, 38-48/Numancia, 46	9.644	3.173	12.817	3.780	16.597	99
Glories - Diagonal	11.672		11.672	536	12.208	40
Illacuna	19.639	812	20.451	13.620	34.071	480
Tilos, 2-6	5.143		5.143	3.081	8.224	79
Via Augusta, 21-23	4.620	218	4.838	0	4.838	
Travessera De Gracia, 11	4.105	410	4.515	1.994	6.509	61
Amigó	2.960	620	3.580	1.766	5.346	88
Plaza Europa 42-44	4.869		4.869	2.808	7.677	68
Torre BCN	9.600	235	9.835	3.398	13.233	88
Torre Marenostrum	22.750		22.750	19.370	42.120	609
Sant Cugat Nord	27.904		27.904	20.627	48.531	690
<b>Edificios singulares</b>	<b>170.625</b>	<b>16.052</b>	<b>186.677</b>	<b>99.155</b>	<b>285.832</b>	<b>2.953</b>
Resto locales		103	103	0	103	
<b>Cartera en explotación</b>	<b>170.625</b>	<b>16.155</b>	<b>186.780</b>	<b>99.155</b>	<b>285.935</b>	<b>2.953</b>
Parc Central	14.737		14.737	14.737	29.474	184
Sant Cugat Nord	0			435	435	
Berlin, 38-48/Numancia, 46	0		0	25	25	
Av. Diagonal, 609-615 (Dau)	615		615	150	765	
Av. Diagonal, 530	0	2	2	565	567	
Pedralbes Centre	0			18	18	
Av. Diagonal, 682	0			237	237	
<b>Proyectos &amp; rehabilitaciones</b>	<b>15.352</b>	<b>2</b>	<b>15.354</b>	<b>16.166</b>	<b>31.520</b>	<b>184</b>
<b>Total Barcelona</b>	<b>185.977</b>	<b>16.157</b>	<b>202.134</b>	<b>115.321</b>	<b>317.455</b>	<b>3.137</b>

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail*/comercial (generalmente las plantas bajas).

Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción de Torre Marenostrum del cual Colonial tiene el 55%.

**CARTERA DE ALQUILER MADRID & RESTO ESPAÑA (m<sup>2</sup>)**

	Superficie sobre rasante			Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Hotel				
P. Castellana, 52	6.496	1.027		7.523	2.615	10.138	49
Recoletos, 37	13.642	3.560		17.202	5.340	22.542	175
Castellana, 43	5.999			5.999	2.441	8.440	81
Miguel Angel, 11	5.370	930		6.300	2.231	8.531	81
Jose Abascal, 56	10.857	1.468		12.325	6.437	18.762	219
Génova, 17	3.638	1.038		4.676	2.601	7.277	70
Alcala, 30-32	8.573	515		9.088	1.700	10.788	52
Alfonso XII, 62	13.135			13.135	2.287	15.422	78
Santa Engracia	13.430			13.430	5.562	18.992	181
Francisco Silvela, 42	5.725			5.725	3.654	9.379	105
Ortega y Gasset 100	6.870	922		7.792	2.563	10.355	96
Capitan Haya	13.685	2.330		16.015	9.668	25.683	295
Lopez de Hoyos, 35	7.140			7.140	4.105	11.245	111
Agustín de Foxa, 29	5.826	831		6.657	2.557	9.213	158
Centro Norte Hotel	0	385	8.073	8.458	11.089	19.547	
Martinez Villergas, 49	24.135			24.135	14.746	38.881	437
Ramirez de Arellano, 37	5.988			5.988	4.923	10.911	160
Hotel Marina de la Torre	0		11.519	11.519	0	11.519	
<b>Edificios singulares</b>	<b>150.509</b>	<b>13.006</b>	<b>19.592</b>	<b>183.106</b>	<b>84.518</b>	<b>267.624</b>	<b>2.348</b>
Resto locales		866		866	350	1.216	
<b>Cartera en explotación</b>	<b>150.509</b>	<b>13.872</b>	<b>19.592</b>	<b>183.972</b>	<b>84.868</b>	<b>268.841</b>	<b>2.348</b>
Estébanez Calderón, 3-5	9.244	1.214		10.458	3.196	13.654	110
Príncipe de Vergara, 112	11.308			11.308	3.646	14.955	110
Orense	0	5.010		5.010	1.384	6.394	51
Alfonso XII, 62	0			0	0	0	
Centro Norte	576			576	0	576	
Jose Abascal, 56	12			12	0	12	
Miguel Angel, 11	0				818	818	
<b>Proyectos &amp; rehabilitaciones</b>	<b>21.140</b>	<b>6.224</b>		<b>27.364</b>	<b>9.044</b>	<b>36.409</b>	<b>271</b>
<b>Total Madrid &amp; resto España</b>	<b>171.649</b>	<b>20.096</b>	<b>19.592</b>	<b>211.337</b>	<b>93.912</b>	<b>305.249</b>	<b>2.619</b>

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail/comercial* (generalmente las plantas bajas).

Los activos de la cartera de alquiler de Madrid y resto de España son todos 100% propiedad de Colonial.

**CARTERA DE ALQUILER FRANCIA (m<sup>2</sup>)**

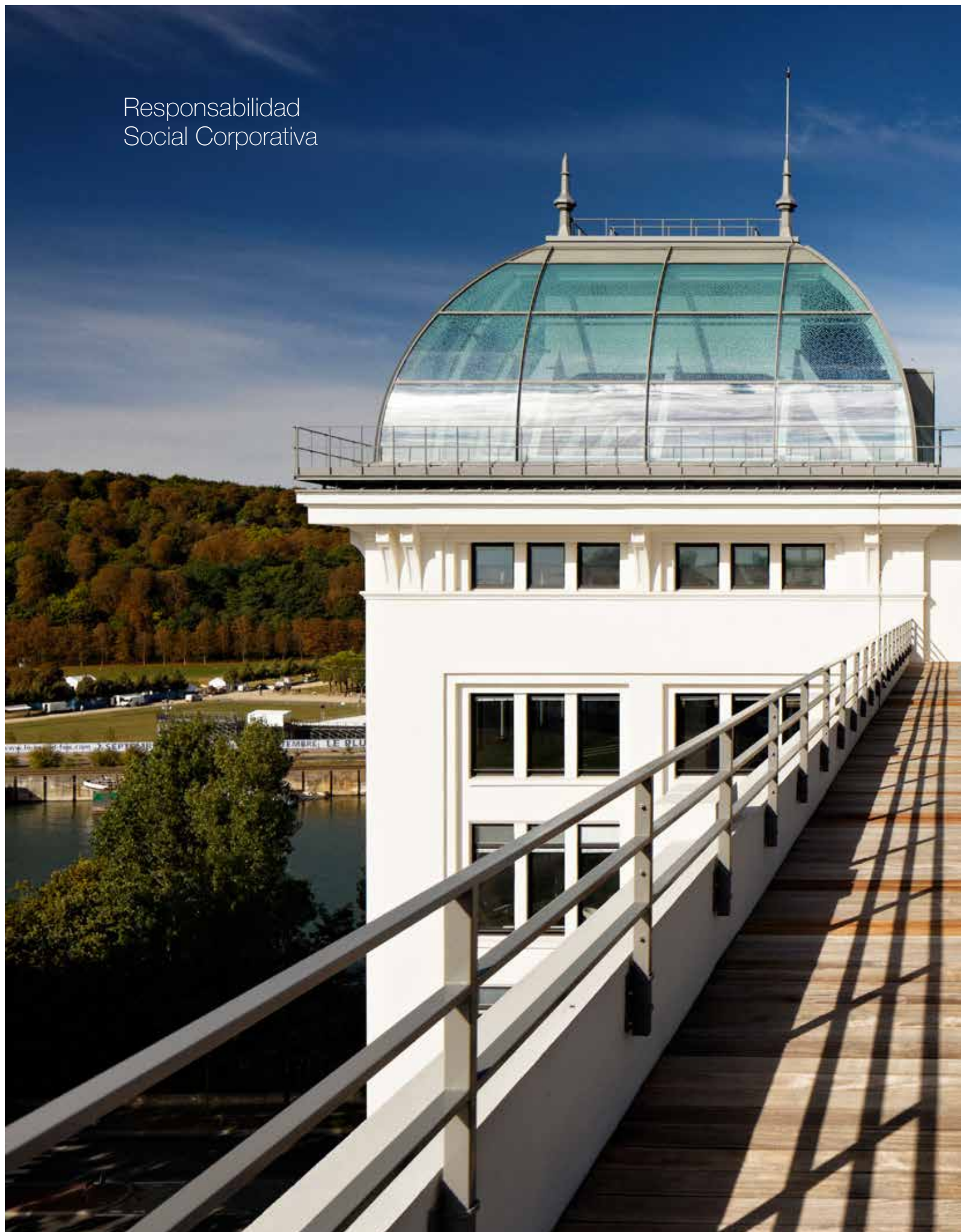
	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Hotel & otros				
Louvre des Antiquaires	24.897	410		2.134	27.441	5.730	33.172	236
Édouard VII	26.645	15.998	4.509	4.237	51.389	5.043	56.431	523
Hanovre Lb	3.325				3.325	1.246	4.571	0
Ilot Richelieu (#Cloud)	28.192			1.860	30.051	6.668	36.720	99
Condorcet	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
Galeries C. Élysées 8288		4.067			4.067	3.789	7.856	125
C. Élysées 90	7.912	981			8.893		8.893	
C. Élysées 92 (Ozone)	4.110	3.089			7.199		7.199	
Cézanne Saint Honoré	24.411	1.849			26.261	3.337	29.598	128
Prony-Wagram	7.100			449	7.549	3.119	10.668	124
96 léna	7.505				7.505	4.711	12.217	264
108-112 Wagram	4.470	892			5.362	546	5.908	29
Washington Plaza	38.708	416		2.214	41.339	13.125	54.463	662
Hausmann 104-110	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
Percier	3.759				3.759	419	4.177	14
176 Charles De Gaulle	5.749	389			6.138	2.739	8.876	145
In/Out	32.614				32.614	14.567	47.181	581
Rives de Seine	20.270			1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 Grenelle	13.564	258		1.052	14.873	1.872	16.745	100
Saint Denis			60		60	16	76	1
<b>Cartera en explotación</b>	<b>285.289</b>	<b>29.140</b>	<b>6.132</b>	<b>15.007</b>	<b>335.567</b>	<b>78.622</b>	<b>414.190</b>	<b>3.551</b>
Louvre des Antiquaires	3.606	6.270			9.876	8.462	18.339	
Le Vaisseau	6.026				6.026	2.321	8.347	124
Percier	2.187				2.187	553	2.740	
Resto activos	3.655	531			4.186	17.660	21.846	
<b>Proyectos &amp; rehabilitaciones</b>	<b>15.473</b>	<b>6.802</b>			<b>22.275</b>	<b>28.997</b>	<b>51.272</b>	<b>124</b>
<b>Total Francia</b>	<b>300.761</b>	<b>35.942</b>	<b>6.132</b>	<b>15.007</b>	<b>357.842</b>	<b>107.620</b>	<b>465.461</b>	<b>3.675</b>
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>658.387</b>	<b>72.195</b>	<b>6.132</b>	<b>34.598</b>	<b>771.313</b>	<b>316.853</b>	<b>1.088.166</b>	<b>9.431</b>

Colonial ostenta el 53% de las acciones del capital de SFL. SFL posee el 100% de la propiedad de la totalidad de su cartera en alquiler a excepción de Washington Plaza del que posee el 66%, así como los activos C. Élysées 90, Galeries C. Élysées 8288 y Hausmann 104-110 de los que posee el 50%.





Responsabilidad  
Social Corporativa







## Responsabilidad Social Corporativa

El Grupo Colonial ha estado trabajando en 2015 en el desarrollo de sus compromisos en el ámbito de la sostenibilidad con el objetivo de mejorar la creación de valor para sus grupos de interés de forma integral. Fruto de este trabajo, el Consejo de Administración ha aprobado la Política de Responsabilidad Social Corporativa del Grupo, donde se describen las cinco grandes áreas de actuación en responsabilidad corporativa que son estratégicas para el Grupo y los sistemas que deben utilizarse para su gestión.

Además, en dicha Política se describe el modelo de gobierno en RSC, donde el Comité de Auditoría y Control, gracias a la delegación del Consejo de Administración, asume la responsabilidad sobre el seguimiento de la política de RSC.

En respuesta a estos compromisos, en 2015 se han llevado a cabo una serie de iniciativas y acciones en materia de RSC, cuyos principales resultados se muestran a continuación agrupados en las áreas en las que el Grupo Colonial ha estructurado su política de RSC:







### Desarrollo de las personas

La cultura del Grupo Colonial está basada en el compromiso, el trabajo en equipo y la colaboración entre las personas que la componen.



### Satisfacción y Fidelización de Nuestros Clientes

Asegurar la satisfacción, la confianza y la fidelidad de nuestros clientes es un aspecto crítico para asegurar la sostenibilidad del Grupo Colonial. A través de un diálogo activo, el Grupo busca hacer frente a las oportunidades de crecimiento y satisfacer las necesidades de su red de clientes.



### La Gestión Eco-Eficiente

La gestión de nuestra cartera de inmuebles debe estar alineada con nuestros valores y compromisos para contribuir activamente a un mundo más sostenible. A través de la incorporación de procesos y acciones eco-eficientes, el Grupo busca reducir su impacto medioambiental en los mercados que está presente.



### Generación de Valor Sostenible

La gestión integrada de los aspectos financieros, sociales y medioambientales está incorporada en las políticas y procesos del Grupo Colonial. En ese sentido, todas las prácticas desarrolladas en el Grupo serán una referencia en comportamiento empresarial y deben estar enfocadas a la generación de impacto social positivo mediante la generación de valor a los grupos de interés.



### Ética y Cumplimiento

El Grupo Colonial tiene como compromiso, tanto con sus inversores, como los distintos grupos de interés, el desarrollo de sus actividades de forma ética, transparente y alineada con los requerimientos normativos. En ese sentido, a través de instrumentos como el Código Ético y la unidad de cumplimiento, el Grupo busca asegurar un impacto social positivo en este ámbito.

## Equipo de Profesionales

El Grupo Colonial considera como parte de la dimensión social, sus compromisos con las personas que trabajan en el Grupo, así como con los proveedores que componen la cadena de suministro de la organización.

La gestión de Recursos Humanos tiene entre sus objetivos el desarrollo continuado del equipo de profesionales mediante una fuerte apuesta por la formación. En ese sentido, el

Grupo ha desarrollado un Plan de Formación, con el objetivo de potenciar el talento interno y poner en marcha nuevas iniciativas para atraer, desarrollar, promover y retener a los profesionales.

A cierre del año 2015, el Grupo cuenta con la implicación de 139 personas, de las cuales el 52% desarrolla sus funciones en Francia y el 48% en España.

### PLANTILLA GRUPO COLONIAL A 31/12/2015

	2015		2014	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
<b>Categoría Laboral</b>				
Dirección	11	5	12	5
Mandos Intermedios	27	27	31	25
Personal Administración	15	54	14	58
<b>Edad</b>				
Menos de 30 años	4	3	2	3
30-50 años	35	57	60	39
Más de 50 años	14	26	26	15
<b>Total Plantilla</b>	<b>139</b>		<b>145</b>	
<b>Empleados sujetos al Convenio Colectivo del sector</b>	<b>139</b>		<b>143</b>	
<b>% de empleados sujetos al Convenio Colectivo respecto al Total de la Plantilla</b>	<b>100%</b>		<b>98,62%</b>	

**FORMACIÓN GRUPO COLONIAL**

	2015			
	España		Francia	
	Participantes	Horas de Formación	Participantes	Horas de Formación
<b>Categorías</b>				
Dirección	5	209	2	105
Mandos Intermedios	18	1.763	32	925
Personal Administrativo	43	1.863	14	338
<b>Sexo</b>				
Mujer	43	2.733	33	811
Hombre	23	1.102	15	557
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>3.835</b>	<b>48</b>	<b>1.368</b>

	2015		2014	
	Total Grupo Colonial		Total Grupo Colonial	
	Participantes	Horas de Formación	Participantes	Horas de Formación
<b>Categorías</b>				
Dirección	7	314	5	185
Mandos Intermedios	50	2.688	28	900
Personal Administrativo	57	2.201	77	2.842
<b>Sexo</b>				
Mujer	76	3.290	71	2.573
Hombre	38	1.913	39	1.454
<b>Total</b>	<b>114</b>	<b>5.203</b>	<b>110</b>	<b>4.027</b>

No está incluida la formación en materia de seguridad

## Clientes Satisfechos

El Grupo Colonial sigue apostando por la confianza que muchos clientes depositan en la organización, por ese motivo, uno de los principales objetivos estratégicos del Grupo es continuar avanzando en las relaciones con sus actuales clientes, así como su público objetivo.

En ese sentido, el Grupo Colonial ha trabajado activamente para ganar un mayor conocimiento de los clientes que componen su cartera mediante la realización de encuestas de satisfacción, así como promocionando los distintos canales de comunicación entre la organización y sus clientes (café con el gerente, intranet, etc.).

Adicionalmente, para continuar avanzando en la oferta de productos y servicios de calidad, el grupo ha realizado una serie de reformas no sólo para mejorar la oferta de los inmuebles, sino también para mejorar la accesibilidad a los mismos. Los resultados de este esfuerzo pueden ser percibidos en el incremento de las certificaciones de los inmuebles que componen el portfolio del Grupo.

## Certificaciones

En línea con la primera prioridad establecida en su política de responsabilidad social corporativa, el Grupo Colonial ha continuado trabajando en la mejora de la eficiencia energética basada en los procesos de certificación energética, con el fin de implantar procesos de mejora continua en los inmuebles. En ese sentido, se han ampliado el número de inmuebles que componen la cartera que presentan acreditaciones en las cinco normas reconocidas internacionalmente: ISO 50001, ISO 14001, BREEAM, LEED y HQE, además de las certificaciones de eficiencia energética de obligado cumplimiento en España.

Así, la totalidad de los inmuebles del Grupo en Francia, disponen de certificación BREEAM en 2015, de las cuales 97% ha recibido una calificación igual o superior a BREEAM very good.

### CERTIFICACIÓN AMBIENTAL SOBRE EL VALOR DE CARTERA

● 80% inmuebles certificados





## Eco-eficiencia

La sostenibilidad de la cartera de inmuebles es uno de los pilares estratégicos del Grupo Colonial y está fundamentada en un compromiso de largo plazo con sus grupos de interés. En ese sentido, el Grupo busca alcanzar un posicionamiento competitivo diferencial mediante un portfolio de inmuebles con las mejores certificaciones energéticas y medioambientales, asegurando la atracción de demanda de calidad y maximizar la creación de valor.

Durante el ejercicio 2015, el Grupo Colonial ha mantenido la colaboración con sus clientes, proveedores y trabajadores para lograr alcanzar mayores niveles de eficiencia en el uso y explotación de los inmuebles que componen su cartera. En ese sentido, se han realizado una serie de actuaciones para ampliar el número de inmuebles con certificaciones energéticas y medioambientales y así, minimizar los impactos negativos que, eventualmente, se pudiera ocasionar por las sociedades del Grupo.

La gestión de la sostenibilidad y la reducción del impacto medioambiental del Grupo Colonial se basan en un proceso de mejora continua a través de la implantación de las certificaciones más reconocidas a nivel internacional en lo que respecta a sistemas de gestión ambiental, eficiencia y edificación sostenible; a la vez que se ha continuado avanzando en herramientas y sistemas que permiten monitorizar los consumos de los inmuebles, como mecanismo de mejora continua y gestión eficiente. En ese sentido, durante el ejercicio 2015, el Grupo Colonial ha enfatizado acciones que buscan una mejora de la eficacia energética, así como la reducción de las emisiones.

## Eficiencia energética y reducción de emisiones

### A) CONSUMO ENERGÉTICO Y EMISIONES OFICINA DE USO PROPIO

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo/ Emisión 2015	Consumo/ Emisión 2014	Variación
Consumo eléctrico (Indirect, Elec-Abs, Elec-LfL, (G4-EN4, EN5, CRE1)	Mwh	3 de 3	771	1.069	-28%
Consumo de combustible <sup>(1)</sup> (Direct, Fuels-Abs, Fuels-LfL, (G4-EN3, EN5, CRE1)	Mwh	2 de 3	713	713	0%
Consumo energético total (Energy-Int)	Mwh	3 de 3	1.484	1.782	-20%
Emisiones Directas <sup>(2)</sup> CO <sub>2</sub> (GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL, GHG-Int) (G4-EN15, CRE3, G4-EN18)	TeqCo <sub>2</sub>	2 de 3	130	130	0%
Emisiones Indirectas <sup>(2)</sup> CO <sub>2</sub> (GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL, GHG-Int) (G4-EN16, CRE3, G4-EN18)	TeqCo <sub>2</sub>	3 de 3	200	340	-70%

El consumo de las oficinas de uso propio de Diagonal 530 y de Washington Plaza ha sido estimado considerando la proporción de la superficie de la oficina de uso propio respecto a la total del inmueble y aplicándola al consumo total durante 2015. En el cálculo de intensidad de Castellana 52 se ha considerado la superficie que ocupan las oficinas propias debido a que el control de los consumos del resto de oficinas recae sobre los propios arrendatarios.

En los datos de intensidad no se ha tenido en cuenta la superficie de los espacios comunes en los inmuebles.

Debido a que el Grupo Colonial tiene prácticamente la totalidad de su portfolio de inmuebles en el mercado *prime* de oficinas, no se ha incluido un análisis de los consumos por segmento de inmueble.

(1) En 2015 se inició la monitorización de los consumos de combustible de las oficinas en España. Para poder ver la evolución de los consumos y emisiones, se ha estimado que en 2014 dicho consumo era el mismo ya que el consumo de combustibles no debería variar mucho de un año a otro. La información restante de los datos presentados en la tabla son las facturas de consumos recibidas por el Grupo Colonial, y por lo tanto no incorporan estimaciones.

(2) Ver fuentes de emisión en el apartado *Características de la memoria* del capítulo 9 de la Memoria de Responsabilidad Social Corporativa 2015 del Grupo.

<b>Metros cuadrados</b>	<b>Unidad de medida</b>	<b>Intensidad 2015</b>	<b>Intensidad ajustada 2015</b>	<b>Intensidad 2014</b>	<b>Intensidad ajustada 2014</b>	<b>Variación</b>	<b>Variación ajustada</b>
4.575	Mwh/m <sup>2</sup>	0,17	0,17	0,23	0,23	-28%	-28%
2.775	Mwh/m <sup>2</sup>	0,26	0,26	0,26	0,26	0%	0%
4.575	Mwh/m <sup>2</sup>	0,32	0,32	0,39	0,39	-17%	-17%
2.775	TeqCo <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0,05	0,05	0,05	0,05	0%	0%
4.575	TeqCo <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0,04	0,04	0,07	0,07	-41%	-41%

## B) CONSUMO ENERGÉTICO Y EMISIONES EN LOS INMUEBLES ARRENDADOS CON CONTROL SOBRE LOS CONSUMOS DE LOS INMUEBLES

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo/ Emisión 2015	Consumo/ Emisión 2014	Variación
Consumo eléctrico (Elec-Abs, Elec-LfL) (G4-EN4, EN5)	Mwh	32 de 64	73.310	68.656	7%
Consumo de combustible <sup>(1)</sup> (Fuels-Abs, Fuels-LfL) (G4-EN4, EN5)	Mwh	17 de 64	14.042	12.540	12%
Consumo calefacción y frío (DH&C-Abs, DH&C-LfL) (G4-EN4, EN5)	Mwh	4 de 64*	10.401	18.438	-44% <sup>(2)</sup>
Consumo energético total (Energy-Int) (G4-EN4, EN5)	Mwh	32 de 64	97.753	99.633	-2%
Emisiones CO <sub>2</sub> Indirectas (GHG-Int, GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL) (G4-EN16, G4-EN16, G4-EN18)	TeqCO <sub>2</sub>	32 de 64	18.267	16.762	9%

Ver fuentes de emisión en el apartado *Características de la memoria* del capítulo 9 de la Memoria de Responsabilidad Social Corporativa 2015 del Grupo. Debido a que el Grupo Colonial tiene prácticamente la totalidad de su *portfolio* de inmuebles en el mercado *prime* de oficinas, no se ha incluido un análisis de los consumos por segmento de inmueble.

(1) Los consumos de combustibles y sus correspondientes intensidades correspondientes al ejercicio 2014 se han actualizado para hacerlos comparables con el perímetro de los edificios de 2015. Asimismo, se han incluido los consumos de combustible correspondientes a la parte arrendada de Diagonal 530. La fuente de información de los datos presentados en la tabla son las facturas de consumos recibidas por el Grupo Colonial, y por lo tanto no incorporan estimaciones ni datos remitidos por los inquilinos.

La intensidad ha sido calculada utilizando los metros cuadrados totales para aquellos edificios en los que el Grupo Colonial tiene control total de los consumos del inmueble, y los metros cuadrados de las zonas comunes para aquellos edificios en los que el Grupo tiene control de los consumos únicamente en dichas zonas.

\* Solo 4 de los 64 inmuebles del perímetro tienen datos de calefacción y frío monitorizados. En los otros inmuebles, dicho consumo no aplica.

(2) La variación del 44% en el consumo de calefacción y frío refleja un cambio en el criterio de monitorización de dicho consumo. Durante el ejercicio 2014, el dato reportado representaba una estimación, mientras que en 2015, dicho dato ha sido monitorizado y reportado en base a consumo real. Los otros datos no presentan variaciones significativas.



<b>Metros cuadrados</b>	<b>Unidad de medida</b>	<b>Intensidad 2015</b>	<b>Intensidad ajustada 2015</b>	<b>Intensidad 2014</b>	<b>Intensidad ajustada 2014</b>	<b>Variación</b>	<b>Variación ajustada</b>
383.973	Mwh/m <sup>2</sup>	0,19	0,20	0,18	0,21	7%	-4%
203.573	Mwh/m <sup>2</sup>	0,07	0,07	0,06	0,07	12%	4%
90.533	Mwh/m <sup>2</sup>	0,11	0,12	0,20	0,21	-44%	-45%
383.973	Mwh/m <sup>2</sup>	0,25	0,27	0,26	0,30	-2%	-12%
383.973	TeqCo <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	48	50	44	51	9%	-2%

**A) CONSUMO DE AGUA EN LAS OFICINAS DE USO PROPIO**

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2015	Consumo 2014	Variación
Consumo de agua (Water-Abs, Water-Int, Water-LfL) (G4-EN8, CRE2)	m <sup>3</sup>	3 de 3	2.077	1.915	8%

La fuente de información de los datos presentados en la tabla son las facturas de consumos recibidas por el Grupo Colonial, y por lo tanto no incorporan estimaciones.

**B) CONSUMO DE AGUA EN LOS INMUEBLES ARRENDADOS CON CONTROL SOBRE LOS CONSUMOS DE LOS INMUEBLES**

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2015	Consumo 2014	Variación
Consumo de agua (Water-Abs, Water-LfL, Water-Int) (G4-EN8, CRE2)	m <sup>3</sup>	32 de 64	246.962	237.520	4%

La intensidad ha sido calculada utilizando los metros cuadrados totales para aquellos edificios en los que el Grupo Colonial tiene control total de los consumos del inmueble, y los metros cuadrados de las zonas comunes para aquellos edificios en los que el Grupo tiene control de los consumos únicamente en dichas zonas.

La fuente de información de los datos presentados en la tabla son las facturas de consumos recibidas por el Grupo Colonial, y por lo tanto no incorporan estimaciones ni datos remitidos por los inquilinos.

Debido a que el Grupo Colonial tiene prácticamente la totalidad de su *portfolio* de inmuebles en el mercado *prime* de oficinas, no se ha incluido un análisis de los consumos por segmento de inmueble.

<b>Metros cuadrados</b>	<b>Unidad de medida</b>	<b>Intensidad 2015</b>	<b>Intensidad ajustada 2015</b>	<b>Intensidad 2014</b>	<b>Intensidad ajustada 2014</b>	<b>Variación</b>	<b>Variación ajustada</b>
4.575	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,45	0,45	0,42	0,42	8%	8%

<b>Metros cuadrados</b>	<b>Unidad de medida</b>	<b>Intensidad 2015</b>	<b>Intensidad ajustada 2015</b>	<b>Intensidad 2014</b>	<b>Intensidad ajustada 2014</b>	<b>Variación</b>	<b>Variación ajustada</b>
425.759	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,58	0,62	0,56	0,66	4%	-6%

## Generación de valor sostenible

En línea con el compromiso de desarrollar y fomentar prácticas enfocadas a la generación de impacto social positivo y generación de valor a los grupos de interés, en 2015 el Grupo ha realizado una serie de acciones para no solo incrementar la conciencia de responsabilidad social corporativa en la organización, sino también frente a agentes externos.

Desde el enfoque interno, se han realizado desayunos y reuniones entre los empleados para fomentar el conocimiento y el debate sobre temas de RSC, como medio ambiente, biodiversas y gestión de residuos. Desde el enfoque externo, el Grupo ha desarrollado un apartado en la web pública para comunicar sus avances en RSC y además, ha sido galardonada como "EPRA Best Practices Gold Award Financial Reporting", así como el "Most Improved Annual Report Award", como señal de una mejora en la transparencia y profesionalidad de la comunicación financiera del Grupo.

## Ética y cumplimiento

El Grupo Colonial es reconocido por sus prácticas de gobierno corporativo y cumplimiento en el sector. En ese sentido, ha continuado avanzando en su compromiso de desarrollo de sus actividades de forma ética, transparente y alineada con los requerimientos normativos, realizando una serie de actuaciones a través de la Unidad de Cumplimiento Normativo (actualización del entorno de cumplimiento del Grupo, adaptaciones de los textos corporativos, entre otros), así como formaciones en materia de código ético y otros requerimientos normativos específicos (blanqueo de capitales LOPD, etc.)

Para más información ver Memoria de Responsabilidad Social Corporativa 2015 del Grupo Colonial.





Nuestro  
Patrimonio







Barcelona









## Barcelona

### 1 Paseo de los Tilos, 2-6

Este edificio situado en Pedralbes, uno de los barrios más elegantes de la ciudad, combina los grandes acristalamientos con la iconografía clasicista encarnada por pilastras, cornisas y tímpanos. El resultado es una construcción espectacular y vistosa que añade a la idea de funcionalidad propia de una moderna sede corporativa, el prestigio de lo simbólico representado en este caso por los fragmentos de arquitectura clásica que singularizan sus fachadas.



### 2 Av. Diagonal, 682

Esta vistosa torre de oficinas de 13 plantas de altura es el resultado de la renovación integral de un edificio preexistente, del que se ha conservado sólo su estructura. La operación llevada a cabo, que ha permitido dotar al edificio de los equipamientos y prestaciones más actuales, ha supuesto también un cambio radical en su imagen externa e interna. El volumen, de líneas sobrias y elegantes, presenta unas fachadas en forma de muro-cortina de gran transparencia y riqueza cromática, donde predominan los tonos verdosos y acerados.

### 3 Av. Diagonal, 609-615

Este conjunto urbano formado por dos edificios de oficinas, un centro comercial y un amplio aparcamiento, está situado en uno de los principales polos de actividad terciaria y comercial que estructuran la Barcelona moderna surgida con la prolongación hacia el oeste de la Avenida Diagonal, auténtica columna vertebral de la ciudad. Los volúmenes cúbicos de las oficinas, con su forma escueta y rotunda, constituyen el rasgo visual más destacado de este edificio, hasta el extremo de que se le conoce popularmente como “el dau” (el dado).



**4 5 TGA**

Nuevo complejo de dos edificios de oficinas en la confluencia de Travesera de Gracia y Amigó. Los dos edificios albergan 8.000m<sup>2</sup> y cuentan con la certificación medioambiental LEED GOLD por sus altos ahorros energéticos y en reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>. La singularidad de sus modernas fachadas en aluminio y vidrio, sin olvidar la iluminación LED nocturna, lo convierten en un referente en la ciudad. En especial la fachada de Travesera de Gracia 11 destaca por el vidrio Geoda que hace que cambie de tono de color en función de la luz exterior. Una de las principales características de estos dos edificios son la abundante luz natural y la máxima calidad de sus instalaciones y acabados, que permiten transmitir una excelente imagen corporativa a sus arrendatarios.



**6 Av. Diagonal, 530-532**

Este elegante edificio ocupa una posición privilegiada en el tramo central de la Avenida Diagonal, en un punto de gran concentración de las actividades financieras y comerciales. Destaca por la brillante concepción de su fachada, cuya capa más externa está formada por un sistema de lamas verticales orientables de vidrio ahumado que actúan a modo de brissoleil pero manteniendo el efecto de transparencia.

**BREEAM<sup>ES</sup>**



**7 Av. Diagonal, 409**

Esta magnífica pieza de arquitectura urbana se ubica en el cruce de la Avenida Diagonal con la calle Balmes y ocupa una parcela que se afila hacia el punto de intersección de ambas calles. Se compone de ocho plantas y todos los locales gozan de un contacto directo con el exterior y de óptimas condiciones de iluminación natural. Ideal para las compañías que deseen combinar la elegancia de lo clásico con la funcionalidad del más moderno edificio de oficinas.



## Barcelona

### 8 Via Augusta, 21-23

Ubicado cerca de la confluencia entre Vía Augusta y Diagonal, este edificio constituye el arquetipo de la construcción destinada a oficinas: es un contundente volumen cúbico en el que se combina la piedra que forma las aristas, con los muros-cortina acristalados que ocupan los grandes lienzos de cristal de las fachadas. La planta baja ofrece la posibilidad de disponer de un local comercial de características singulares. Las dos últimas plantas disponen de amplias terrazas desde las que se disfruta de excelentes vistas sobre la ciudad.

### 9 Complejo de oficinas Sant Cugat Nord

Este potente conjunto edificatorio situado dentro del Área Metropolitana de Barcelona, está compuesto por tres volúmenes autónomos vinculados entre sí por un basamento que garantiza su funcionamiento unitario. La estrategia principal de la implantación es la de presentar los edificios como un hito en el paisaje. La localización es estratégica: a pie de la estación de ferrocarril o metro ligero y en situación próxima al punto de enlace con la autopista, de modo que el acceso a Barcelona, así como al aeropuerto, es rápido y directo.

### 10 Torre Marenstrum

Torre Marenstrum es uno de los edificios más singulares y relevantes que se ha realizado en la ciudad. Se trata de un edificio de oficinas de gran espectacularidad, tanto por su ubicación, en el frente marítimo de la ciudad, como por su concepción de sinuosa y moderna arquitectura, inspirada en una forma rocosa acristalada azotada por los vientos y el agua a los pies del Mediterráneo. Todo ello lo convierte en un claro referente en el *skyline* barcelonés.

**BREEM** ES





### 11 Ausiàs Marc, 148

Este edificio sobresale en la ciudad de Barcelona por estar ubicado en una de las zonas de mayores equipamientos culturales de la ciudad –L’Auditori de la Música, El Teatre Nacional de Catalunya– y próximo al área de negocios del 22@. Ausiàs Marc 148, rehabilitado integralmente con las últimas novedades tecnológicas y de servicios, es un edificio sostenible en el que cabe destacar su sistema de iluminación inteligente con el que se obtienen grandes ahorros en el consumo de energía.



### 12 Diagonal Glòries

Se trata de un conjunto formado por cuatro edificios situados dentro de un complejo más amplio en el que se combinan las áreas de oficinas con la presencia de un gran centro comercial. Se sitúa junto a la Plaça de les Glòries Catalanes, excepcional foco urbano en el que se cruzan la Gran Vía, la Meridiana y la Diagonal, las tres principales avenidas de Barcelona, que en los últimos años se está confirmando como uno de los centros direccionales más complejos y activos de la ciudad moderna.



### 13 Solar Parc Central 22@

Solar ubicado en pleno distrito 22@ que permitirá el desarrollo de un complejo de oficinas de casi 15.000m<sup>2</sup>, situado frente a Avenida Diagonal, una de las zonas de mayor proyección de la ciudad de Barcelona. El inicio del proyecto no está previsto en el corto plazo. Los materiales y acabados serán de máxima calidad, y estará diseñado para integrarse perfectamente en su entorno. Dispondrá de 136 plazas de aparcamiento en el mismo edificio.





## Barcelona

### 14 Complejo de oficinas Illacuna

Situado en pleno Distrito 22@, una de las zonas con mayor actividad económica de Barcelona, Illacuna es un edificio insignia: tanto por su situación como por sus excepcionales características. Es un singular complejo inmobiliario concebido en base a 3 edificios con distintas plantas tipo que albergan oficinas de diseño vanguardista. El juego de volúmenes del edificio, construido en distintos niveles, da sensación de ligereza y confiere dinamismo visual a una obra de grandes dimensiones que destaca por su originalidad e imponentia.



### 15 Berlín, 38-48 / Numància, 46

Este edificio, proyectado por el famoso arquitecto Ricardo Bofill, se caracteriza por su capacidad para conjugar una composición de espíritu clasicista con una definición constructiva y técnica de gran actualidad. El recurso de agrupar dos plantas en un solo motivo compositivo le confiere un toque de monumentalidad sin detrimento de la practicidad y el buen funcionamiento del conjunto. Las siete plantas destinadas a oficinas se organizan según un sistema modular que permite disponer con versatilidad de oficinas de diverso tamaño.



### 16 Plaza Europa, 42-44

Singular edificio de oficinas de última generación y reciente construcción con 4.869m<sup>2</sup> sobre rasante. El inmueble está ubicado en el municipio de Hospitalet de Llobregat, dentro de la nueva área de negocios de la Plaza Europa, en la confluencia de las calles Amadeu Torner con la Gran Vía de les Corts Catalanes. La zona está dotada de excelentes comunicaciones hacia el centro de Barcelona y al Aeropuerto del Prat.



## 17 Torre BCN

La torre, compuesta por una planta baja porticada y doce plantas dedicadas a oficinas, se sitúa en la Plaza Cerdà, en el límite administrativo entre Barcelona y L'Hospitalet de Llobregat.

La torre ocupa una posición privilegiada en la ciudad, tanto por su visibilidad desde la Gran Vía, una de las principales puertas de acceso a Barcelona, como por su inmediata accesibilidad al centro urbano, al aeropuerto y a los grandes recintos de exposición.





Madrid









## Madrid

### 1 Paseo de Recoletos, 37-41

Paseo de Recoletos, 37-41 es un edificio emblemático situado en uno de los puntos neurálgicos de Madrid. Un emplazamiento único junto a la Plaza Colón, una zona caracterizada por su gran actividad económica y por la proliferación de distintivos edificios de empresas multinacionales así como hoteles y viviendas de alto nivel. La exquisita rehabilitación integral efectuada en el edificio lo ha convertido en un referente arquitectónico del eje Recoletos-Prado.

### 2 Génova, 17

Inmueble de oficinas de casi 5.000m<sup>2</sup>, situado en la calle Génova, 17 en Madrid. En dicho inmueble, se ha realizado recientemente la renovación integral del edificio que ha permitido obtener la certificación Breeam Very Good.



### 3 Paseo de la Castellana, 52

Destaca este edificio por una inusual fachada, de estilo neoclásico y gran simplicidad de líneas que la estilizan y la personalizan. Su privilegiada situación, en una esquina, permite disfrutar a sus usuarios de una gran luminosidad. Su excepcional ubicación en pleno Paseo de la Castellana, el eje de negocios más importante de la ciudad, lo convierten en un gran edificio de oficinas y trabajar en él, un auténtico privilegio.

**BREEAM<sup>ES</sup>**



#### 4 Paseo de la Castellana, 43

Moderno edificio de oficinas situado en el principal eje de negocios de la ciudad, cuenta con excelentes comunicaciones tanto por transporte público como privado. Su excelente localización, en el chafán del Paseo de la Castellana con el de General Martínez Campos, y su amplia y elegante fachada que combina con gran refinamiento granito y cristal, hacen de este edificio un obligado punto de referencia visual en la Glorieta de Emilio Castelar.



#### 5 Miguel Ángel, 11

La concepción de este singular edificio se articula a partir de una imponente fachada de doble cristal. Los espacios destinados a oficinas, completamente exteriores y diáfanos, se distribuyen a lo largo de la magnífica zona acristalada y alrededor de un núcleo central con tres ascensores. Situado en el distrito de negocios de Madrid, a escasos metros del Paseo de la Castellana, el edificio ocupa un lugar privilegiado en la confluencia de la calle Miguel Ángel con el Paseo del General Martínez Campos y disfruta de excelentes comunicaciones.

#### 6 José Abascal, 56

Un edificio proyectado para transmitir solidez y elegancia. Consta de ocho plantas sobre rasante y una fachada sobria pero con entidad. Su estructura, compuesta por franjas de granito alternado con cristal, conjuga el grado justo de estabilidad con amplios ventanales que dejan pasar la luz. Su arquitectura, sensata y funcional, lo convierten en el edificio de oficinas perfecto. En pleno distrito de negocios de Madrid, a escasos metros del Paseo de la Castellana, goza de una ubicación excelente y una comunicación inmejorable.



## Madrid

### 7 Santa Engracia

Inmueble “Core” de oficinas situado en la zona CBD de Madrid que cuenta con una superficie sobre rasante de casi 13.500m<sup>2</sup> de oficinas y 178 plazas de aparcamiento.

### 8 Capitán Haya, 53

Capitán Haya es una calle que arranca del Palacio de Congresos, sube paralela al Paseo de la Castellana y termina cerca de La Plaza de Castilla. Es en ese entorno, en su parte más alta, donde se erige este notable edificio de diez plantas caracterizado por un diseño elegante, con una estructura rectangular sin ostentaciones, de una concepción aparentemente sencilla. El edificio respira confort y una atmósfera de equilibrio y distinción sumamente agradable que se aprecia en las distintas partes que lo conforman.

### 9 Estébanez Calderón, 3-5

Inmueble situado en la calle Estébanez Calderón, 3-5, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Se realizará la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 10.500m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”.





### 10 Agustín de Foxá, 29

Edificio exclusivo de oficinas situado en una zona totalmente consolidada a escasa distancia de la Plaza de Castilla y frente a la estación de Chamartín. El edificio dispone de fachada de muro cortina terminada en aluminio color bronce. El edificio está configurado por una planta baja de acceso, una entreplanta y once plantas tipo sobre rasante, cada una de las cuales tiene 576m<sup>2</sup> alquilables de superficie totalmente exterior. Acceso directo mediante transporte público o privado. El complejo en el que está ubicado dispone de un aparcamiento propio.



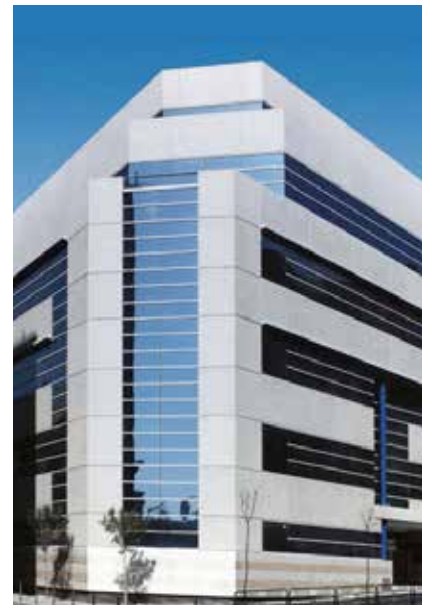
### 11 Hotel Tryp Chamartín

Edificio destinado a uso hotelero situado en una zona totalmente consolidada a escasa distancia de la Plaza de Castilla y frente a la estación de Chamartín. La construcción destinada a hotel de tres estrellas consta de Planta Baja y 12 plantas sobre rasante con un total de 203 habitaciones. Acceso directo mediante transporte público o privado. El complejo dispone de un aparcamiento propio.



### 12 López de Hoyos, 35

Excepcional edificio de oficinas ubicado en una zona totalmente consolidada. Su imponente fachada, que armoniza piezas de piedra artificial, ladrillo visto y perfiles de muro-cortina, así como su aspecto moderno y tecnológicamente avanzado, despiertan, desde el primer momento, un gran interés. Pero no sólo la arquitectura exterior destaca de este singular inmueble. Cabe también resaltar la calidad y elegancia de sus espacios interiores, diseñados para albergar oficinas de primer nivel, en los que la funcionalidad y flexibilidad son requisitos indispensables.





## Madrid

### 13 Príncipe de Vergara, 112

Inmueble que se encuentra situado en la calle Príncipe de Vergara, 112 en Madrid. Se prevé la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética "Leed Gold".



### 14 Francisco Silvela, 42

Inmueble contundente en su aspecto de moderna fortaleza pero con un diseño inteligente de líneas muy simples y elegantes que lo estilizan y convierten en un edificio distinto, de gran notoriedad, fácilmente destacable en cualquier entorno urbano. Sus tres fachadas acristaladas proporcionan una gran luminosidad, creando un ambiente sumamente grato a sus usuarios. Ubicado junto a la Avenida América, muy próximo al centro de negocios de la ciudad, permite un rápido acceso al Aeropuerto de Barajas.

### 15 Ortega y Gasset, 100

Sólido edificio cuya principal característica radica en la sobriedad de su estilo basado en una ausencia absoluta de motivos ornamentales que pudieran distraer o entorpecer la función para la que está pensado: ser un excelente edificio de oficinas que responda a cualquier demanda que pueda plantear una empresa o institución por compleja que ésta sea. Su ubicación, en el prestigioso barrio de Salamanca, núcleo financiero y de negocios, y en concreto, una de las calles con más renombre y actividad comercial de Madrid, son bazas importantes que añadir a su valoración.



**16 Ramírez de Arellano, 37**

Edificio perfectamente situado en la confluencia de la M-30 con la Av. América, en un entorno totalmente consolidado, a escasos minutos tanto del aeropuerto como del centro de la ciudad. Por su configuración, diseño arquitectónico y estratégica ubicación se trata, sin lugar a dudas, de un referente en el paisaje urbano de Madrid. Por su configuración y ubicación podríamos considerarlo como un edificio idóneo para una sede corporativa.



**17 MV 49 Business Park**

Nuevo Complejo Inmobiliario ubicado en la madrileña calle de Martínez Villergas, junto a la confluencia de la M-30 y la Avenida de América. Su privilegiada situación, exento y rodeado de zonas ajardinadas, su majestuosa composición arquitectónica así como sus imponentes fachadas dispuestas a 4 vientos, lo convierten en un auténtico referente arquitectónico en la entrada a Madrid por Av. América. En sus inmediaciones, encontramos empresas multinacionales de primer nivel, que se han visto atraídas por sus rápidos y cómodos accesos y el alto grado de consolidación de la zona.



**18 Alcalá, 30-32**

Detrás de una fachada de estilo clásico y ubicado en un lugar tan representativo como es la Calle de Alcalá, en pleno centro histórico y del área de negocios, se esconde, sorpresivamente, uno de los bloques de oficinas de más alto nivel y prestigio de la ciudad. El edificio fue totalmente rehabilitado en 1995 con unos espectaculares resultados que lo convierten en uno de los edificios de oficinas más notables por su originalidad y calidad. Dos amplios atrios centrales facilitan una gran luminosidad, resolviendo brillantemente la carencia que planteaba la antigua estructura.



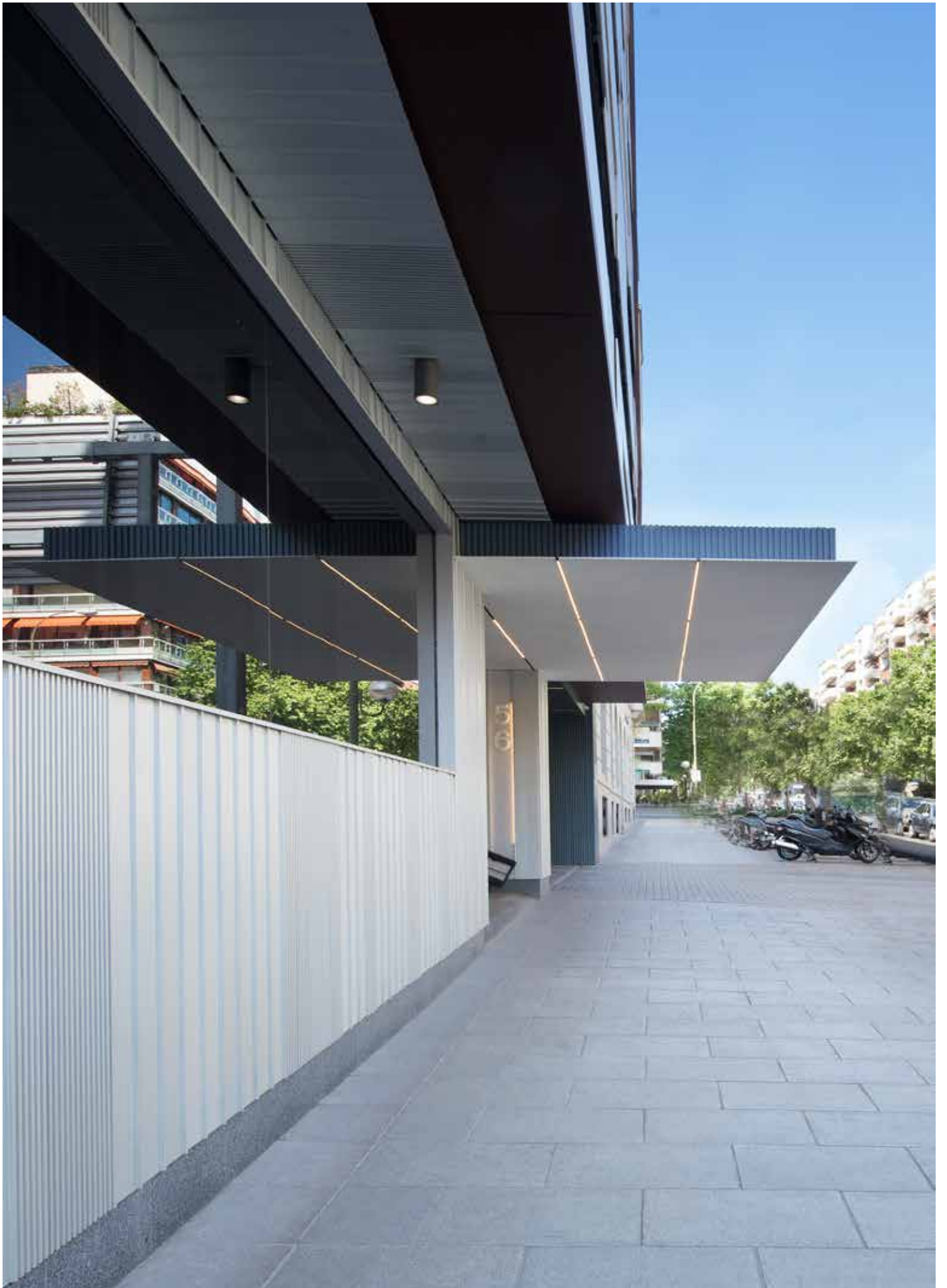
## Madrid

### 19 Alfonso XII

La singularidad de este inmueble reside en la habilidad con que están conjugados el clasicismo de sus volúmenes y la funcionalidad de sus espacios. El edificio ofrece en sus distintas plantas unos espacios especialmente diáfanos y flexibles a los que sus amplios ventanales aportan un alto nivel de luminosidad, así como unas excepcionales vistas sobre el paisaje urbano que lo envuelve. Una baza importante del edificio es su situación frente al Parque del Retiro, a escasos metros del Paseo del Prado y el eje de La Castellana.

**BREEM** ES







Paris







Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas

## París



### 1 Louvre Saint-Honoré

Este inmueble, caracterizado por un emplazamiento de primera categoría, enfrente del Louvre, cuenta con enormes plantas funcionales, con una superficie de 5.400m<sup>2</sup> por planta. Con una idea constante de mejorar las prestaciones ofertadas y el confort de los usuarios, SFL ha realizado una renovación global de las oficinas para ofrecer una tecnicidad de acuerdo con los mejores estándares internacionales y con los servicios de alta gama, como seguridad 24 horas y restaurante para varias empresas, entre otros. El artista François Morellet ha ensalzado el edificio al efectuar una integración en la arquitectura denominada “Grandes ondas”, una obra efímera que podrá verse hasta 2016.

### 2 Washington Plaza

Con una amplitud de 8.000m<sup>2</sup> y cerca de la avenue des Champs Élysées, el “Washington Plaza” figura en el primer rango de los conjuntos terciarios parisinos.

Se está llevando a cabo un proyecto ambicioso de remodelación del centro de negocios para transformar radicalmente el funcionamiento, la identidad y la imagen de este lugar con la creación de un gran vestíbulo junto a la avenue de Friedland y de una espectacular galería interior abierta a espacios paisajísticos privados.

### 3 Galerie des Champs-Élysées

Simboliza una de las más prestigiosas localizaciones de París y está situada junto a la avenue des Champs Élysées, en el tramo más frecuentado. Se han realizado grandes trabajos de reestructuración en la galería. Totalmente rediseñada por Jean Nouvel, ha recuperado el orgullo y la elegancia. Este nuevo conjunto, que destila clase, de estilo haussmaniano y sobrio, presenta rasgos de modernidad con alumbrado y escaleras mecánicas en metal negro.





**4 90 Champs-Élysées**

Situado sobre la galerie des Champs Élysées, este inmueble contemporáneo, remodelado recientemente por Jean Nouvel, cuenta con una fachada recubierta de piedra tallada utilizada en los edificios haussmanianos más bellos. El edificio sufrió una reestructuración y presenta tres preciosas plantas luminosas de 1.200m<sup>2</sup>.



**5 92 Champs-Élysées Ozone**

Lugar de residencia de Thomas Jefferson durante su estancia en París de 1785 a 1789, es uno de los inmuebles mejor situados de la avenue des Champs Élysées, en la esquina con la rue de Berri. Se realizó una reestructuración global del edificio para darle todo el prestigio y se completó en 2012 cuando las oficinas obtuvieron la certificación HQE®.

El inmueble está ocupado por comercios en la planta baja y por oficinas de alto *standing* en los cinco pisos superiores.



**6 Cézanne Saint-Honoré**

Este conjunto inmobiliario excepcional utilizado para oficinas, comercios y viviendas está constituido por dos edificios autónomos enfrente uno de otro situados a ambos lados de una calle privada de 100 metros de largo por 15 metros de ancho, en el corazón de la zona de negocios tradicional de la capital. Inaugurado en marzo de 2005, después de una restauración ejemplar, el edificio data de los años treinta y se caracteriza por la ausencia de muros de carga que permiten que haya grandes plantas funcionales. Galardonado con dos premios en 2004 y 2005, el “Cézanne Saint-Honoré” constituye una de las joyas de SFL.





Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas

## París



### 7 Édouard VII

Con una superficie de una hectárea y media, el conjunto haussmaniano Édouard VII está situado entre la Opéra Garnier, la Madeleine y el boulevard des Capucines. Su emplazamiento en el corazón de uno de los barrios más concurridos de París y el prestigio de su arquitectura, resultante de una profunda restructuración, lo convierten en un escaparate excepcional. La voluntad de SFL es permitir que este conjunto histórico se modernice y enriquezca mediante la remodelación de los espacios de oficinas, la recepción, las zonas residenciales a través de la vegetalización de los pasillos interiores y de la animación de la calle comercial.



### 8 176 Charles de-Gaulle

Situado en el eje que une l'Étoile y La Défense, este inmueble, cuya parte central de la fachada se extiende enfrente de los nuevos jardines paisajistas, cuenta con oficinas y un gran local comercial en la planta baja.



### 9 Rives de Seine

Situada a la orilla del Sena cerca de la gare de Lyon y del núcleo de transportes colectivos, este inmueble es uno de los grandes emblemas de la renovación del barrio de negocios del este parisino. Erigido en 1974, este edificio de 16 plantas cuenta con un gran vestíbulo que domina el Sena. Se realizó una importante rehabilitación del inmueble, que concluyó en 2001. Esto ha permitido diseñar unas plantas modernas de 1.200m<sup>2</sup>, luminosas y flexibles.



### 10 In/Out

El inmueble, situado enfrente del parque Saint-Cloud, se encuentra entre los puentes Sèvres y Saint-Cloud y ofrece una vista excelente. Cuenta con una ubicación privilegiada a la entrada de París en un eje importante que une varios puntos estratégicos de la región Île-de-France. SFL ha reestructurado totalmente los 35.000m<sup>2</sup> de este patrimonio industrial y cultural, cuya historia es sobresaliente, para crear un conjunto inmobiliario de oficinas con las certificaciones HQE®, BREEAM y LEED, totalmente nuevo y que mantiene un vínculo con la memoria histórica del lugar. El edificio principal está destinado a oficinas, y acaba de añadirse una nueva construcción muy contemporánea destinada al sector servicios.



### 11 96 Léna

Extraordinariamente bien situado cerca de la place de l'Étoile, este inmueble de seis plantas cuenta con un patio interior y terrazas que ofrecen una vista excepcional al Arco de Triunfo. Esta ubicación única está reforzada por una situación a tres calles, lo que le otorga una visibilidad poco frecuente. Con sus grandes plantas luminosas de alrededor de 1.200m<sup>2</sup>, flexibles y funcionales, al edificio "Léna" no le faltan ventajas.



### 12 131 Wagram

Situado a igual distancia del parque Monceau y de la place de l'Étoile, el inmueble hace esquina con la rue de Prony. Este inmueble, que cuenta con una terraza y un jardín interior, se compone de nueve plantas de oficinas, construidas sobre cinco sótanos. Cuenta con plantas luminosas de alrededor de 800m<sup>2</sup> que se pueden acondicionar de un modo flexible, un auditorio, un restaurante... Los locales se han renovado interiormente entre 2004 y 2005.



Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas

## París



### 13 103 Grenelle

En la Rive Gauche, en el quartier des Ministères, este complejo histórico está dominado por una torre que alojaba en el siglo XIX la primera red de telégrafo óptico de Chappe y, hasta hace poco, la Administración de las líneas de telégrafo. Desde mitad de 2009, después de una gran reestructuración de dos años, el inmueble cuenta con 15.000m<sup>2</sup> de oficinas para arrendar de primera categoría, con la certificación HQE®. Ofrece a la vez plantas que permiten la distribución tradicional con tabiques y espacios preciosos de más de 1.500m<sup>2</sup> en la torre Chappe para distribuciones paisajísticas o mixtas. El complejo también presenta un alto nivel de prestaciones de servicios.

### 14 Haussmann Saint-Augustin

En 2007, después de dos años de trabajo, SFL ha transformado cuatro inmuebles del boulevard Haussmann en un conjunto terciario de muy alto standing para unas condiciones de trabajo óptimas. Con una superficie de alrededor de 13.000m<sup>2</sup> en siete pisos, que se despliegan por un lineal de fachada de 82 metros de sillería, se articula alrededor de un gran vestíbulo central iluminado por una vidriera. La utilización de materiales naturales y nobles proporciona calidez y esteticismo arquitectónico, mientras que la decoración interior, elegante, añade un toque clásico a lo contemporáneo.

### 15 6 Hanovre

Detrás de una fachada de “Art nouveau”, este inmueble de 1908, inscrito en el registro complementario de monumentos históricos, es obra del arquitecto Adolphe Bocage. Cuenta con un gran vestíbulo de entrada dotado de una gran escalera de herradura. La fachada está compuesta por dos vanos rectangulares en el tercer piso con balcones vidriados encima. El hormigón de la fachada, del vestíbulo y del hueco de la escalera está cubierto de gres de Alexandre Bigot. El inmueble está situado en el centro de la ciudad financiera, cerca de la Bolsa de París y domina el quartier de l’Opéra, gracias a su gran terraza panorámica. Recientemente, se ha realizado una esmerada restauración para ofrecer oficinas bien distribuidas y luminosas.





## 16 #Cloud

Compuesto por tres edificios, el “#Cloud” está situado muy cerca del Palais Brongniart y de l’Opéra, en la ciudad financiera. Este conjunto inmobiliario es objeto de un redesarrollo importante para crear un espacio vital único en plantas flexibles y modernas dotadas de servicios prestigiosos: centro de negocios, conserjería, restaurante, terraza panorámica, sala de *fitness*...



## 17 Le Vaisseau

Situado en la île Saint-Germain, el inmueble “Le Vaisseau” (en español, El Barco) toma su nombre de su forma atípica. Su fachada evoca una arquitectura naval con un techo móvil que se puede abrir completamente en toda su longitud. El arquitecto Jean Nouvel diseñó este edificio de más de 6.000m<sup>2</sup> y lo concluyó en 1992 con el concepto innovador de “Un barco amarrado a una isla”. SFL lo adquirió en 2006 y quiso reintegrar plenamente Le Vaisseau en su entorno mediante la reinterpretación del concepto inicial y participando en la valorización del patrimonio del lugar.



## 18 112 Wagram

Situado entre la place de l’Étoile y la porte de Champerret, el “112 Wagram” se distingue por la elegancia de su arquitectura industrial, su diseño interior contemporáneo, la utilización de materiales nobles, pero también por su volumen interior: cerca de cuatro metros de altura desde el techo en el primer y segundo piso, tres grandes terrazas, un patio y un jardín interior arbolado. Detrás de su fachada metálica de ladrillo y cristal, este conjunto de oficinas nuevas cuenta con dos plantas de más de 1.100m<sup>2</sup>, flexibles, eficientes y luminosas.





Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas

## París



### 19 4-8 Rue Condorcet

Situado en el distrito 9, el edificio Condorcet se encuentra cerca del CBD de París y los principales centros de transporte. Toda la propiedad data de finales del siglo XIX y consta de 7 edificios. Goza de una ubicación prominente bordeado por cuatro calles: la calle Maubeuge, rue Condorcet y el Pétrelle y la rue du Faubourg Poissonnière. Este complejo está lleno de historia a través de la conservación de los elementos históricos. El interior de los edificios incluye muchas características neoclásicas, como las columnas talladas, techos pintados o muchos elementos decorativos en mármol y madera. El prestigio de los edificios se ve reforzada por la escalera monumental del edificio central y amplio patio ajardinado.

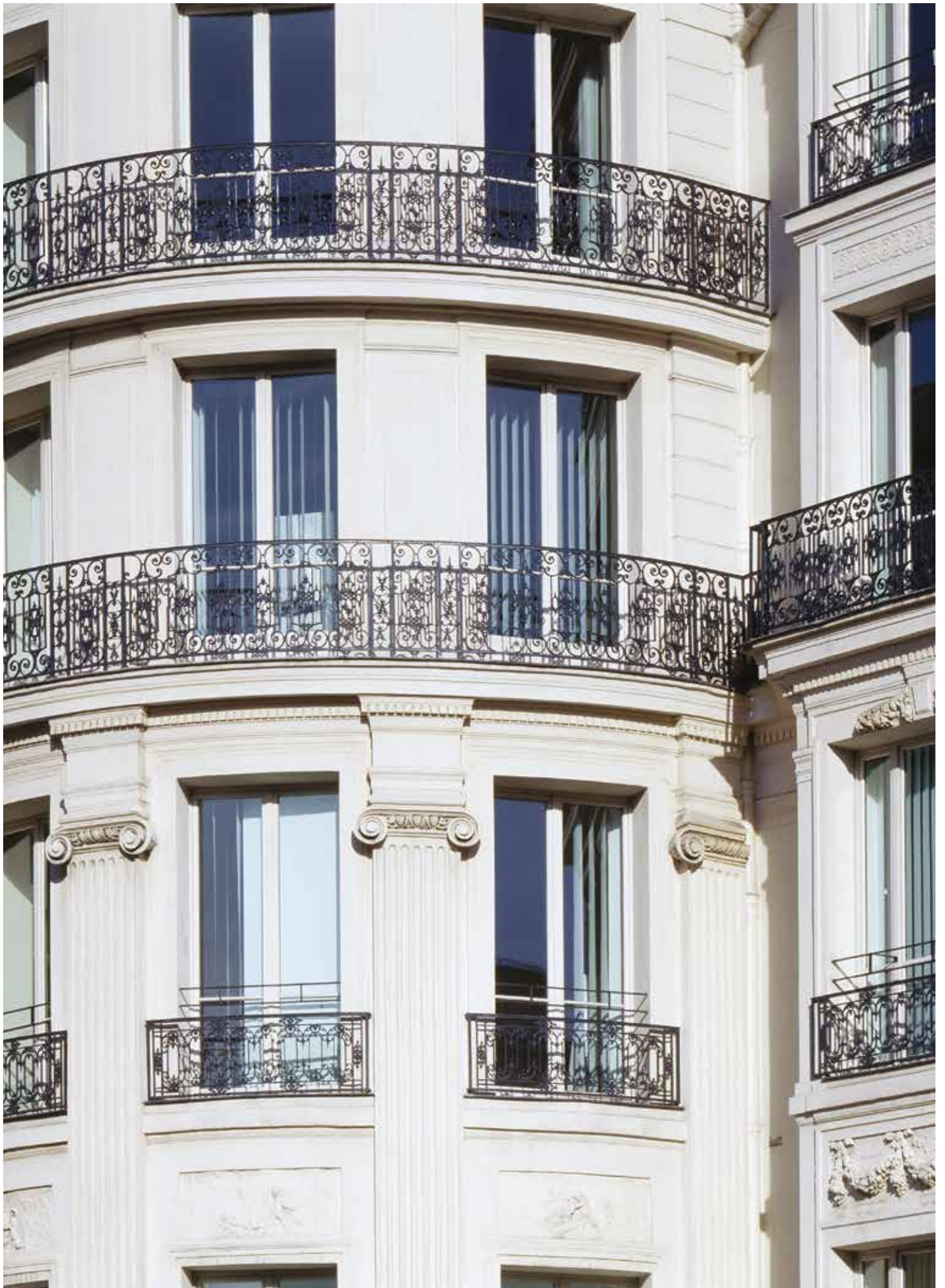
Construido a partir de 1863 por el arquitecto Léon Armand Darau, el inmueble tiene una arquitectura de prestigio y es la ubicación histórica de GDF Grupo que lo ocupa desde su construcción.



### 20 9 Avenue Percier

Edificio de oficinas de 6.000m<sup>2</sup>, situado en la Avenida Percier número 9 en el distrito 8 de París. Este edificio de estilo Art Decó y ubicado en el distrito central de negocios, ofrece plantas de oficinas flexibles y eficientes y cuenta con las mejores prestaciones que definen un edificio de calidad *prime* en la capital francesa.







Ratios  
EPRA









## Ratios EPRA



De acuerdo con las recomendaciones de EPRA, Colonial desglosa el cálculo de las EPRA Performance Measures.

EPRA Performance Measures - Tabla Resumen	12/2015		12/2014	
	€M	Cent. por acción	€M	Cent. por acción
EPRA Earnings	33	1	435	14
EPRA NAV	1.966	62	1.521	48
EPRA NNNAV	1.835	58	1.408	44
EPRA Net Initial Yield		3,0%		3,7%
EPRA "topped-up" Net Initial Yield		3,8%		4,0%
EPRA vacancy rate		5,8%		12,7%
EPRA Cost ratio (incluyendo costes de desocupación)		23,3%		25,1%
EPRA Cost ratio (excluyendo costes de desocupación)		19,1%		20,9%

### 1. EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	2015	2014
<b>Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS</b>	<b>415</b>	<b>492</b>
<b>Resultado neto atribuible al Grupo - cts de Euros por acción</b>	<b>13</b>	<b>16</b>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(718)	(332)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(1)	(8)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	120
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	51	33
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en <i>joint ventures</i> o similares	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	43	26
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0	6
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	242	98
<b>EPRA Earnings (preajustes específicos compañía)</b>	<b>33</b>	<b>435</b>
<b>Resultado EPRA (preajustes compañía) - cts de Euros por acción</b>	<b>1</b>	<b>14</b>
Ajustes específicos Compañía:		
(a) Impactos de actividades discontinuadas	0	(701)
(b) Gastos y provisiones extraordinarios	6	49
(c) Resultado Financiero no recurrente	(2)	90
(d) Desactivación escudo fiscal	0	143
<b>Resultado recurrente post ajustes específicos compañía</b>	<b>37</b>	<b>17</b>
<b>Resultado recurrente post ajustes específicos compañía - cts de Euros por acción</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>

## 2. EPRA NAV

<b>EPRA Net Asset value - €m</b>	<b>12/2015</b>	<b>12/2014</b>
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>1.837</b>	<b>1.423</b>
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	8	4
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	17	11
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	4	9
(v.a) Impuestos diferidos	100	73
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
<b>EPRA NAV - €m</b>	<b>1.966</b>	<b>1.521</b>
<b>EPRA NAV - cts de Euros por acción</b>	<b>61,6</b>	<b>47,7</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>3.189</b>	<b>3.189</b>

## 3. EPRA NNNAV

<b>EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m</b>	<b>12/2015</b>	<b>12/2014</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.966</b>	<b>1.521</b>
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(4)	(9)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(27)	(32)
(iii) Impuestos diferidos	(100)	(71)
<b>EPRA NNNAV - €m</b>	<b>1.835</b>	<b>1.408</b>
<b>EPRA NNNAV - cts de Euros por acción</b>	<b>57,5</b>	<b>44,2</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>3.189</b>	<b>3.189</b>



#### 4. EPRA Net initial Yield & Topped-Up Net initial yield

##### EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield

Cifras en €m		Barcelona	Madrid	París	Total 2015	Total 2014
Cartera de Activos - en propiedad		689	981	5.242	6.913	5.757
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		na	na	na	na	na
Títulos negociados (incl. con JVs) -		na	na	na	na	na
Proyectos & grandes rehabilitaciones		(13)	(75)	(233)	(321)	(597)
<b>Total Cartera</b>	<b>E</b>	<b>676</b>	<b>906</b>	<b>5.010</b>	<b>6.591</b>	<b>5.160</b>
Asignación estimada de los costes de compra		20	28	261	309	252
<b>Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)</b>	<b>B</b>	<b>695</b>	<b>934</b>	<b>5.271</b>	<b>6.900</b>	<b>5.412</b>
Passing Rent anualizada		29	38	151	218	215
Gastos Cartera		(2)	(3)	(6)	(12)	(15)
<b>Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>A</b>	<b>27</b>	<b>35</b>	<b>145</b>	<b>206</b>	<b>199</b>
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		2	1	53	55	16
<b>"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>C</b>	<b>28</b>	<b>36</b>	<b>198</b>	<b>262</b>	<b>215</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>A/B</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,7%</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,7%</b>
<b>EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)</b>	<b>C/B</b>	<b>4,1%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,0%</b>
Gross Rents 100% Ocup	F	35	42	218	294	254
Gastos Cartera 100% Ocup		(0)	(2)	(3)	(5)	(8)
<b>Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup</b>	<b>D</b>	<b>34</b>	<b>40</b>	<b>215</b>	<b>289</b>	<b>246</b>
<b>Net Yield 100% Ocupado</b>	<b>D/B</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,6%</b>
<b>Gross Yield 100% Ocupado</b>	<b>F/E</b>	<b>5,1%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,9%</b>

## 5. EPRA Vacancy Rate

### Ratio Desocupación EPRA - *Portfolio* de Oficinas - Cifras anualizadas

€m	2015	2014	Var. %
<b>BARCELONA</b>			
Superficie vacía ERV	3	7	
<i>Portfolio</i> ERV	31	30	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>11%</b>	<b>22%</b>	<b>(12 pp)</b>
<b>MADRID</b>			
Superficie vacía ERV	2	3	
<i>Portfolio</i> ERV	38	33	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>4%</b>	<b>10%</b>	<b>(6 pp)</b>
<b>PARÍS</b>			
Superficie vacía ERV	12	23	
<i>Portfolio</i> ERV	185	159	
<b>EPRA Ratio Desocupación París</b>	<b>6%</b>	<b>14%</b>	<b>(8 pp)</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>			
Superficie vacía ERV	17	33	
<i>Portfolio</i> ERV	255	221	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total <i>Portfolio</i></b>	<b>6%</b>	<b>15%</b>	<b>(8 pp)</b>

### Ratio Desocupación EPRA - *Portfolio* Total - Cifras anualizadas

€m	2015	2014	Var. %
<b>BARCELONA</b>			
Superficie vacía ERV	3	7	
<i>Portfolio</i> ERV	33	31	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>10%</b>	<b>21%</b>	<b>(11 pp)</b>
<b>MADRID</b>			
Superficie vacía ERV	2	4	
<i>Portfolio</i> ERV	40	35	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>4%</b>	<b>12%</b>	<b>(7 pp)</b>
<b>PARÍS</b>			
Superficie vacía ERV	12	23	
<i>Portfolio</i> ERV	222	199	
<b>EPRA Ratio Desocupación París</b>	<b>5%</b>	<b>12%</b>	<b>(6 pp)</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>			
Superficie vacía ERV	17	34	
<i>Portfolio</i> ERV	295	265	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total <i>Portfolio</i></b>	<b>6%</b>	<b>13%</b>	<b>(7 pp)</b>





## 6. EPRA Cost Ratios

Cifras en €m		12/2015	12/2014
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos <sup>(1)</sup>		35	35
(ii) Gastos Explotación netos		23	21
(iii) Fees de gestión		0	(1)
(iv) Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura neto de cualquier beneficio relacionado		(0)	(0)
(v) Gastos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		0	2
Excluir (si es parte de lo anterior):			
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		na	na
(vii) Coste de alquiler por concesiones (" <i>ground rent costs</i> ")		na	na
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(5)	(2)
<b>Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)</b>	<b>A</b>	<b>52</b>	<b>54</b>
(ix) Costes directos de desocupación		(9)	(9)
<b>Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)</b>	<b>B</b>	<b>43</b>	<b>45</b>
(x) Ingresos por rentas ( <i>Gross Rents</i> ) - según IFRS		231	211
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(6)	(3)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		0	9
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>C</b>	<b>225</b>	<b>217</b>
<b>EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)</b>	<b>A/C</b>	<b>23,3%</b>	<b>25,1%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)</b>	<b>B/C</b>	<b>19,1%</b>	<b>20,9%</b>

(1) 2015: Corresponden a 32,9€m de gastos de estructura y 1,9€m de gastos operativos extraordinarios.

2014: Corresponden a 32,3€m de gastos de estructura y 2,2€m de gastos operativos extraordinarios.

Se capitalizan los honorarios de comercialización y los costes de personal directos totalmente relacionados con proyectos.

Información adicional  
en soporte electrónico



## Anexo 1.1 Balance consolidado

<b>€m</b>		
<b>ACTIVO</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Inversiones Inmobiliarias	6.743	5.663
Resto activos no corrientes	46	47
<b>Activos no corrientes</b>	<b>6.789</b>	<b>5.710</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	85	71
Otros activos corrientes	242	128
Activos Disponibles para la Venta	13	17
<b>Activos corrientes</b>	<b>340</b>	<b>215</b>
<b>Total Activo</b>	<b>7.130</b>	<b>5.925</b>

<b>€m</b>		
<b>PASIVO</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Capital Social</i>	797	797
<i>Reservas y otros</i>	625	134
<i>Resultados del Ejercicio</i>	415	492
Fondos propios	1.837	1.423
Minoritarios	1.612	1.376
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>3.449</b>	<b>2.799</b>
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	2.539	1.196
Deuda financiera no corriente	442	1.401
Pasivos por impuestos diferidos	244	197
Otros pasivos no corrientes	114	124
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>3.339</b>	<b>2.918</b>
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	176	9
Deuda financiera corriente	54	68
Acreedores y otras cuentas a pagar	73	93
Otros pasivos corrientes	38	39
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>341</b>	<b>209</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>7.130</b>	<b>5.925</b>



<b>CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO</b>	<b>€m</b>
Inmovilizado material - uso propio <sup>(1)</sup>	30
Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) <sup>(2)</sup>	6.743
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias <sup>(3)</sup>	13
<b>Valor contabilizado en balance</b>	<b>6.786</b>
Beneficios no realizados - uso propio	18
No valorados	(0)
Ajustes fiscales	49
Periodos de carencia	59
<b>Ajustes</b>	<b>127</b>
<b>Valor de mercado según valoradores externos</b>	<b>6.913</b>

(1) Incluidos en el epígrafe de "Resto de activos no corrientes".

(2) Incluidos en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias".

(3) Incluidos en el epígrafe de "Activos disponibles para la venta".

## Anexo 1.2 Resultados financieros

Las principales magnitudes del resultado financiero del Grupo se detallan en el siguiente cuadro:

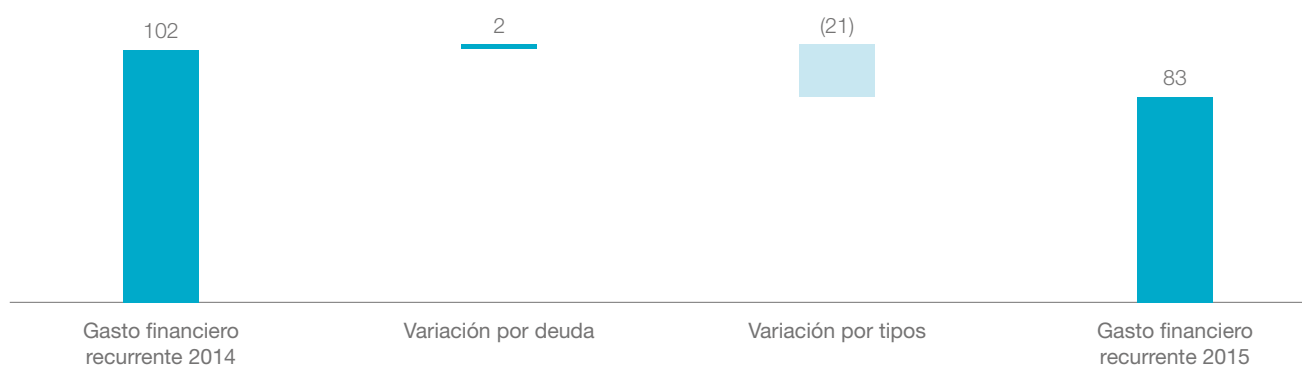
### RESULTADO FINANCIERO

Diciembre acumulado - €m	España	Francia	2015	2014	Var. % <sup>(1)</sup>
Gasto financiero recurrente - España	(37)	0	(37)	(47)	21%
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(53)	(53)	(62)	15%
Ingreso financiero recurrente	1	0	1	1	0%
Activación de financieros	0	6	6	7	8%
<b>Resultado financiero recurrente</b>	<b>(36)</b>	<b>(47)</b>	<b>(83)</b>	<b>(102)</b>	<b>18%</b>
Gasto financiero no recurrente	(26)	(14)	(40)	(114)	65%
Variaciones de valor instrumentos financieros	0	(8)	(8)	(9)	11%
<b>Resultado financiero</b>	<b>(62)</b>	<b>(69)</b>	<b>(131)</b>	<b>(225)</b>	<b>42%</b>

(1) Signo según impacto en beneficio ("profit impact").

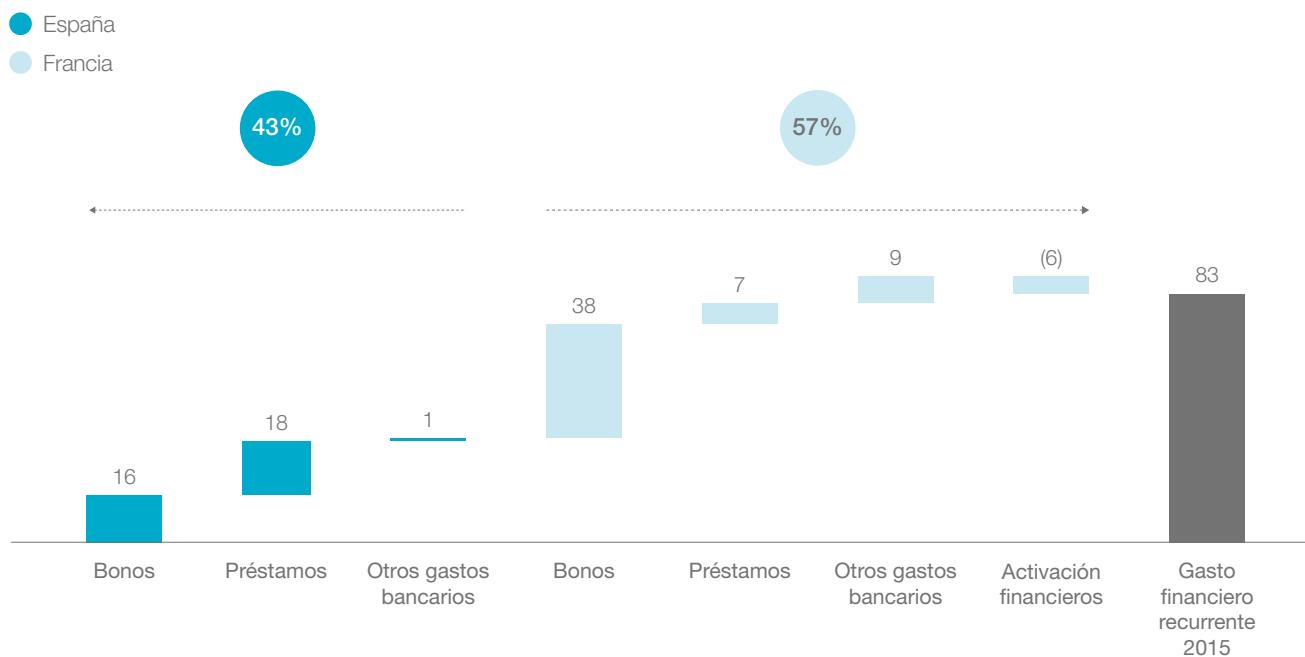
El resultado financiero total del Grupo hasta el 31 de diciembre se ha reducido un 42% en comparación con el año anterior. Del total de (131)€m, (83)€m corresponden a resultado financiero recurrente y (48)€m a gasto financiero no recurrente.

El Gasto financiero recurrente ha sido un 17% inferior al del año 2014 debido, principalmente, al menor coste financiero.



El desglose del Gasto Financiero recurrente en 2015 ha sido el siguiente:

**DESGLOSE GASTO FINANCIERO RECURRENTE - DICIEMBRE 2015**



Por su parte, el Gasto financiero no recurrente se ha reducido en un 65%. Bajo este concepto se recogían en 2014 los intereses capitalizables de 686 p.b. sobre el principal del antiguo préstamo sindicado de Colonial (cancelado en mayo 2014) mientras que el importe de (31€m) registrado en 2015 corresponde principalmente a los costes de cancelación del préstamo sindicado de Colonial. En Francia el Gasto Financiero no recurrente corresponde, principalmente, a los costes asociados a la operación de “*Liability Management*” y al impacto de la cancelación anticipada por parte de SFL de operaciones de cobertura NON IAS Compliance, canceladas en julio 2015, ya que la deuda a la que estaban asociadas se ha novado convirtiendo el tipo variable en tipo fijo.

Los gastos financieros activados corresponden a los intereses de la financiación de un proyecto de rehabilitación de un edificio en París.

El *spread* de crédito medio del Grupo del año 2015, excluyendo las comisiones, se ha situado en 208 puntos básicos sobre el Euribor (259 puntos básicos en España y 173 puntos básicos en Francia). El coste financiero medio de la deuda del Grupo se detalla en el cuadro adjunto:

<b>DICIEMBRE ACUMULADO - €m</b>	<b>ESP</b>	<b>FR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Var. %</b>
Coste medio de la deuda %	2,94%	2,87%	<b>2,89%</b>	3,54%	(64 bp)
Coste de las comisiones %	0,53%	0,22%	<b>0,34%</b>	0,44%	(11 bp)
Coste financiero medio %	3,47%	3,09%	<b>3,23%</b>	3,98%	(75 bp)
<i>Spread</i> medio (sin comisiones)	259pb	173pb	<b>208pb</b>	247pb <sup>(1)</sup>	(39 bp)
<b>Coste Spot de la deuda a 31/12/2015</b>	<b>2,14%</b>	<b>2,36%</b>	<b>2,27%</b>	<b>3,31%</b>	<b>(104 bp)</b>

(1) No incluye “*step-up*” del antiguo préstamo sindicado.

La emisión de bonos y la cancelación del préstamo sindicado de Colonial han permitido reducir de manera considerable el *spread* de la deuda actual en España que se sitúa a 31 de diciembre en 172 puntos básicos.



## Anexo 1.3 Deuda

### Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La deuda neta del Grupo Colonial a diciembre de 2015 es de 3.025€m<sup>(1)</sup> con un LTV (*Loan to Value*) del 41,8%<sup>(2)</sup>. El LTV de la matriz en España es del 34,7%<sup>(3)</sup>.

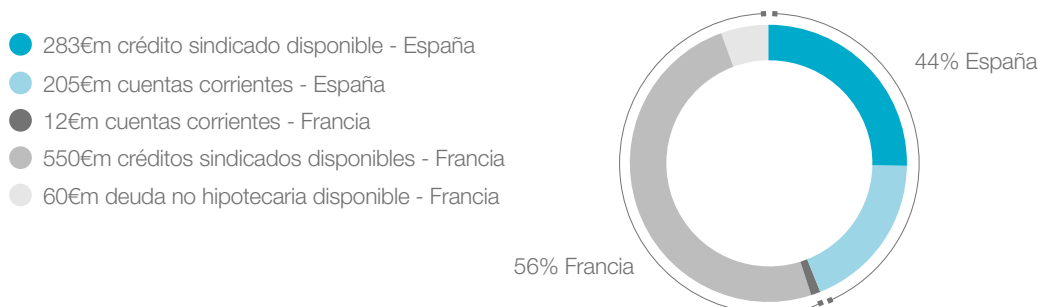
### PRINCIPALES RATIOS DE ENDEUDAMIENTO

31/12/2015 - €m	Holding	Grupo
Gross Asset Value (*)	3.309	7.239
Deuda neta - excluyendo caja comprometida	1.149	3.025
<b>LTV</b>	<b>34,7%</b>	<b>41,8%</b>

(\*) Incluyendo "transfer costs".

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 31 de diciembre a 1.110€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

### SALDOS DISPONIBLES



(1) Deuda neta a 31 de diciembre excluyendo los 33€m de caja comprometida.

(2) Deuda financiera neta Grupo excluyendo caja comprometida 12-2015 / GAV Grupo (incluyendo *transfer costs*) 12-2015.

(3) Deuda financiera neta  *Holding* excluyendo caja comprometida 12-2015 / GAV  *Holding* (incluyendo *transfer costs*) 12-2015.

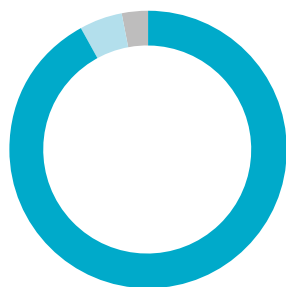
A continuación se muestran las principales características de la deuda actual del Grupo:

### TIPO DE DEUDA DISPUESTA 31/12/2015

---

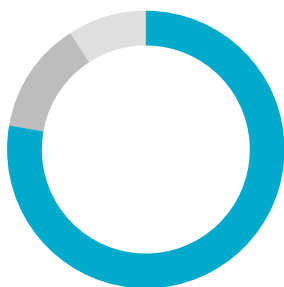
#### España

- 92% bonos
- 5% sindicado
- 3% deuda hipotecaria



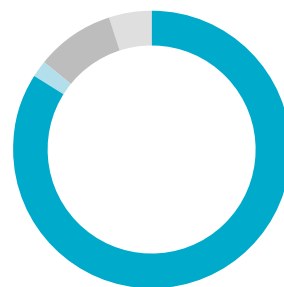
#### Francia

- 78% bonos
- 13% deuda hipotecaria
- 9% deuda no hipotecaria



#### Grupo

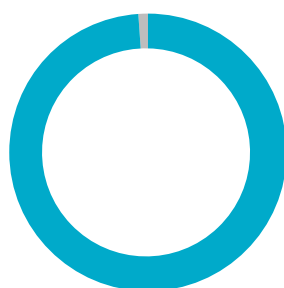
- 84% bonos
- 2% sindicado
- 9% deuda hipotecaria
- 5% deuda no hipotecaria



## VENCIMIENTO DE DEUDA CONTRATADA 31/12/2015

### España

- 99% más de 3 años
- 1% menos de 3 años



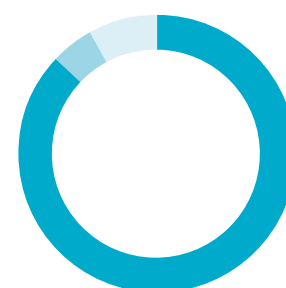
### Francia

- 79% más de 3 años
- 9% menos de 1 año
- 12% de 1 a 3 años



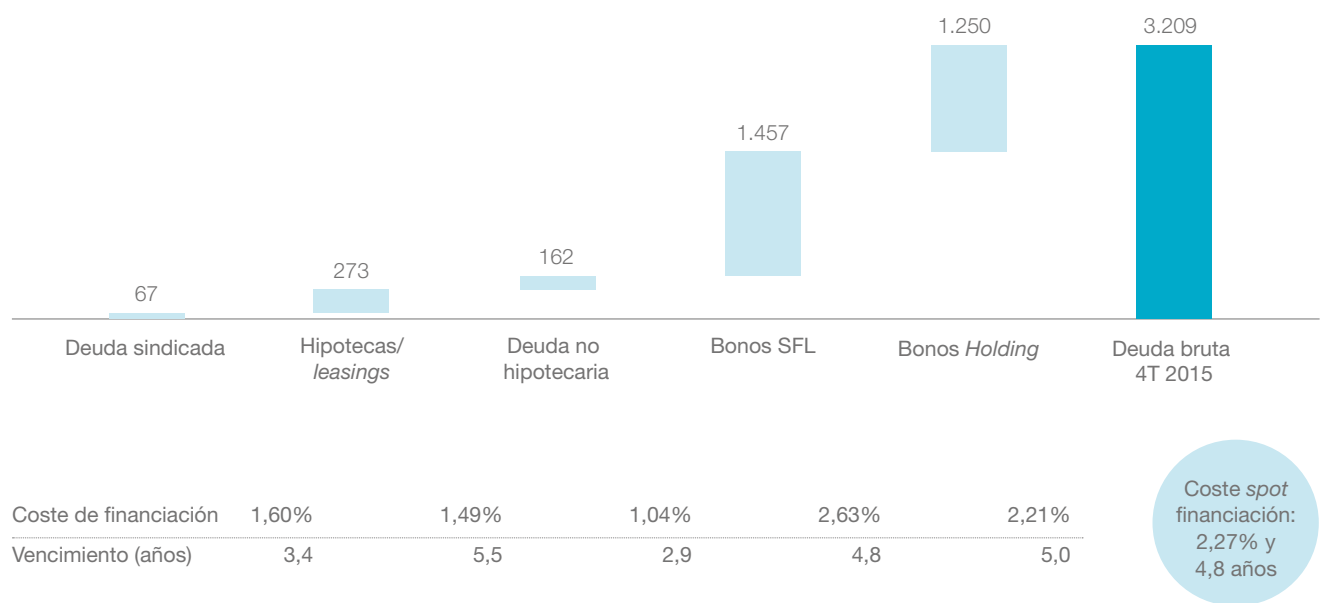
### Grupo

- 87% más de 3 años
- 5% menos de 1 año
- 8% de 1 a 3 años



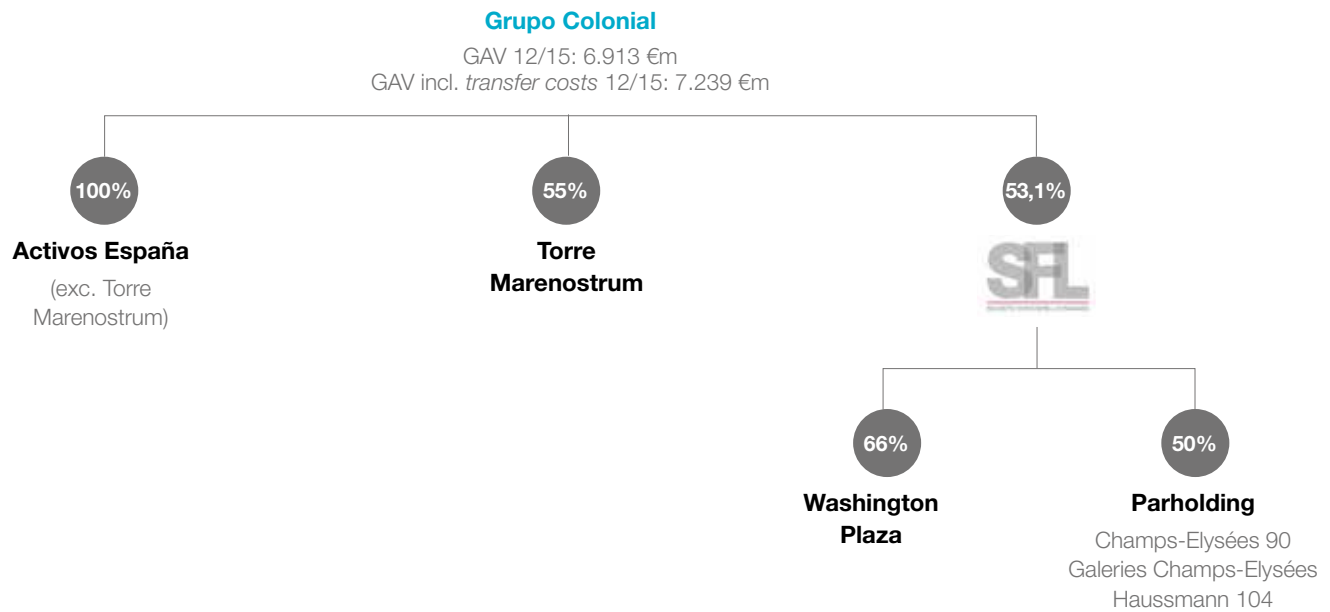
	<b>España</b>	<b>Francia</b>	<b>Total</b>
<i>Spread</i> Deuda actual	172 p.b.	162 p.b.	166 p.b.
Coste Deuda actual	2,14%	2,36%	2,27%
Vida media saldos dispuestos (años)	5,0	4,8	4,8
Vida media deuda contratada (años)	4,7	4,7	4,7
Deuda contratada	1.639 €m	2.463 €m	4.102 €m

La composición de la deuda del Grupo a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:





## Anexo 1.4 Estructura societaria



## Anexo 1.5 Series históricas

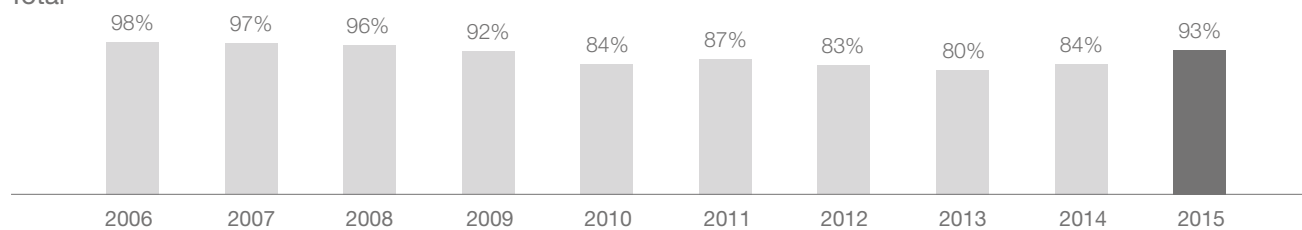
### DETALLE SERIES HISTÓRICAS

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Barcelona</b>												
Ocupación Física												
Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27
EBITDA (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23
Ebitda / Ingresos												
Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%
<b>Madrid</b>												
Ocupación Física												
Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35
EBITDA (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31
Ebitda / Ingresos												
Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%
<b>París</b>												
Ocupación Física												
Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169
EBITDA (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155
Ebitda / Ingresos												
Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%

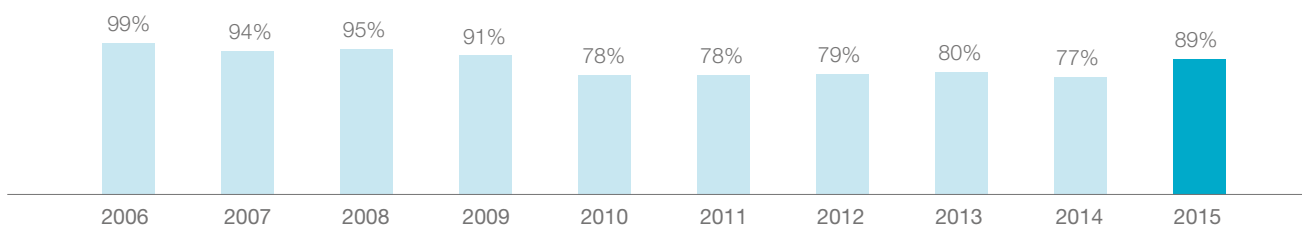
## Evolución Ocupación Física Oficinas

**OCUPACIÓN OFICINAS <sup>(1)</sup> - EVOLUCIÓN PORTFOLIO COLONIAL****Ocupación física (superficie)**

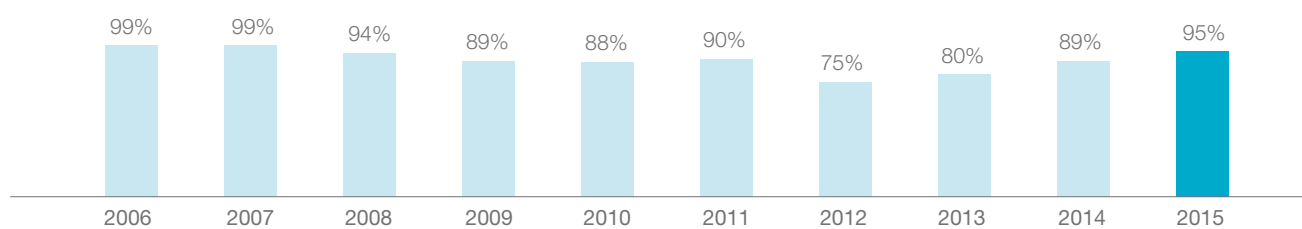
## Total



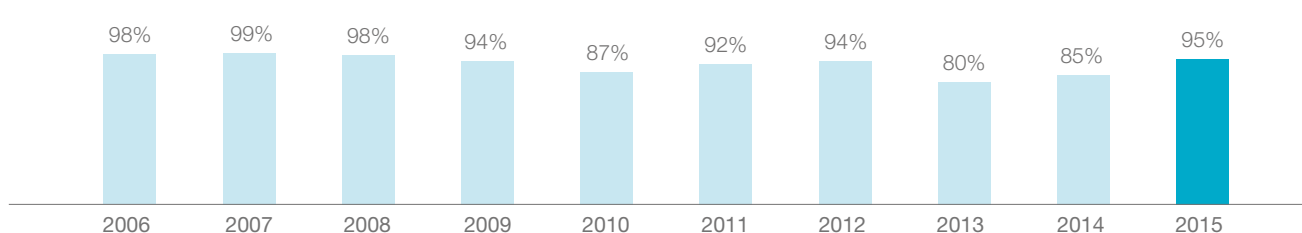
## Barcelona



## Madrid



## París



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación.

## 2. Cuentas anuales 2015

### Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015,  
elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera e  
Informe de Gestión Consolidado



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de  
Inmobiliaria Colonial, S.A.

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

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (en adelante, el Grupo) que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2015 y el estado del resultado integral 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, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Inmobiliaria Colonial, 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.a 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.

### Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situaci3n financiera consolidada de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2015, as3 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 Informaci3n Financiera, adoptadas por la Uni3n Europea, y dem3s disposiciones del marco normativo de informaci3n financiera que resultan de aplicaci3n en Espa1a.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gesti3n consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situaci3n del Grupo, la evoluci3n de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la informaci3n contable que contiene el citado informe de gesti3n concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificaci3n del informe de gesti3n consolidado con el alcance mencionado en este mismo p3rrafo y no incluye la revisi3n de informaci3n distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C n3 S0692

  
Francesc Ganyet

19 de febrero de 2016

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

Any 2016 Núm. 20/16/02554  
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....  
Informe subjecte a la normativa  
reguladora de l'activitat  
d'auditoria de comptes a Espanya  
.....

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)  
Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2015

**Miles de Euros**

<b>Activo</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre de 2015</b>	<b>31 de diciembre de 2014</b>
Activos intangibles	–	3.090	2.486
Inmovilizado material	8	33.118	32.985
Inversiones inmobiliarias	9	6.743.313	5.663.309
Activos financieros no corrientes	10	8.954	10.070
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	18	865	1.422
Otros activos no corrientes	11	156	126
<b>Activo no corriente</b>		<b>6.789.496</b>	<b>5.710.398</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	24	12.727	16.539
Deudores comerciales y otros	12	71.966	58.008
Activos financieros corrientes	–	9	63
Activos por impuestos	18	37.552	14.513
Efectivo y medios equivalentes	14	217.776	125.956
<b>Activo corriente</b>		<b>340.030</b>	<b>215.079</b>
<b>Total activo</b>		<b>7.129.526</b>	<b>5.925.477</b>

## Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)

### Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2015

#### Miles de Euros

<b>Pasivo y patrimonio neto</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre de 2015</b>	<b>31 de diciembre de 2014</b>
Capital Social		797.214	797.214
Prima de emisión		560.606	560.606
Reservas Sociedad Dominante		1.163.954	1.165.187
Resultados negativos de ejercicios anteriores Sociedad Dominante		(1.147.975)	(944.584)
Reservas consolidadas		64.881	(621.819)
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		(2.504)	(6.368)
Otros instrumentos de patrimonio		2.895	1.904
Valores propios		(17.065)	(21.291)
Resultado del ejercicio		415.413	491.994
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>1.837.419</b>	<b>1.422.843</b>
<b>Intereses minoritarios</b>		<b>1.612.048</b>	<b>1.376.108</b>
<b>Patrimonio neto</b>	13	<b>3.449.467</b>	<b>2.798.951</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14 y 15	512.615	1.479.951
Emisión de obligaciones y valores similares	14	2.539.285	1.195.564
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	18	246.980	203.750
Provisiones no corrientes	17	12.519	13.611
Otros pasivos no corrientes	16	28.018	24.891
<b>Pasivo no corriente</b>		<b>3.339.417</b>	<b>2.917.767</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14 y 15	59.937	73.468
Emisión de obligaciones y valores similares	14	175.955	8.775
Acreedores comerciales	16	85.642	104.302
Pasivos por impuestos	18	8.902	16.035
Provisiones corrientes	17	10.206	6.179
<b>Pasivo corriente</b>		<b>340.642</b>	<b>208.759</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<b>7.129.526</b>	<b>5.925.477</b>



Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)  
Estado de resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

**Miles de Euros**

<b>Estado del resultado integral</b>	<b>Nota</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Importe neto de la cifra de negocios	20	231.185	211.477
Otros ingresos	20	3.143	2.606
Gastos de personal	20	(23.296)	(25.432)
Otros gastos de explotación	20	(36.481)	(54.333)
Amortizaciones		(1.676)	(1.444)
Variación neta de provisiones		(3.322)	(17.941)
Resultados netos por ventas de activos	20	–	(27)
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>169.553</b>	<b>114.906</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	20	719.982	331.953
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	20	(2.474)	(124.579)
Ingresos financieros	20	10.466	19.402
Resultado Sociedades por el procedimiento de la participación	20	–	(2.176)
Gastos financieros	20	(143.852)	(232.366)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros		2.267	(3.733)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>755.942</b>	<b>103.407</b>
Impuesto sobre las ganancias	18	(52.797)	(175.783)
<b>Resultado consolidado neto de actividades continuadas</b>		<b>703.145</b>	<b>(72.376)</b>
Resultado de actividades discontinuadas	24	–	700.861
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>703.145</b>	<b>628.485</b>
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		415.413	491.994
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	13	287.732	136.491
Resultado básico por acción (Euros)	5	0,130	0,228
Resultado diluido por acción (Euros)	5	0,130	0,228

## Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)

Estado de resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

### Miles de Euros

Otro resultado integral	Nota	2015	2014
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>703.145</b>	<b>628.485</b>
<b>Otras partidas del resultado integral registradas directamente en el patrimonio neto</b>		<b>357</b>	<b>3.955</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	15	615	4.329
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores		(258)	(374)
<b>Transferencias al resultado integral</b>		<b>8.122</b>	<b>10.742</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	15	8.122	10.742
<b>Resultado integral consolidado</b>		<b>711.624</b>	<b>643.182</b>
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		419.277	503.984
Resultado global atribuido a intereses minoritarios		292.347	139.198
Resultado integral básico por acción (Euros)		0,132	0,234
Resultado integral diluido por acción (Euros)		0,132	0,234

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)  
Estado de cambios del patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015

Miles de Euros

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos ejercicios anteriores Sociedad Dominante
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>13</b>	<b>225.919</b>	<b>109</b>	<b>1.083.485</b>	<b>(837.243)</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		–	–	–	–
Aumento de capital		740.714	558.492	(49.977)	–
Reducción de capital		(169.439)	–	169.439	–
Distribución de resultado 2013		–	–	–	(107.341)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		20	2.005	(15)	–
Cartera valores propios		–	–	(35.267)	–
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		–	–	–	–
Variaciones de perímetro y otros		–	–	(2.478)	–
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>13</b>	<b>797.214</b>	<b>560.606</b>	<b>1.165.187</b>	<b>(944.584)</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		–	–	–	–
Aumento de capital		–	–	–	–
Distribución de resultado 2014		–	–	–	(203.391)
Cartera valores propios		–	–	(1.182)	–
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		–	–	–	–
Variaciones de perímetro y otros		–	–	(51)	–
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>13</b>	<b>797.214</b>	<b>560.606</b>	<b>1.163.954</b>	<b>(1.147.975)</b>

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

<b>Reservas en sociedades consolidadas</b>	<b>Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros</b>	<b>Valores propios</b>	<b>Otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>Resultado</b>	<b>Intereses minoritarios</b>	<b>Total</b>
<b>(193.463)</b>	<b>(18.358)</b>	<b>(59.945)</b>	<b>2.488</b>	<b>(546.928)</b>	<b>1.272.765</b>	<b>928.829</b>
–	11.990	–	–	491.994	139.198	643.182
–	–	–	(2.025)	–	–	1.247.204
–	–	–	–	–	–	–
(439.587)	–	–	–	546.928	(49.288)	(49.288)
–	–	–	15	–	–	2.025
(524)	–	38.654	–	–	(132)	2.731
–	–	–	1.426	–	207	1.633
11.755	–	–	–	–	13.358	22.635
<b>(621.819)</b>	<b>(6.368)</b>	<b>(21.291)</b>	<b>1.904</b>	<b>491.994</b>	<b>1.376.108</b>	<b>2.798.951</b>
–	3.864	–	–	415.413	292.347	711.624
–	–	–	–	–	–	–
695.385	–	–	–	(491.994)	(57.305)	(57.305)
(926)	–	(4.006)	–	–	70	(6.044)
–	–	–	991	–	873	1.864
(7.759)	–	8.232	–	–	(45)	377
<b>64.881</b>	<b>(2.504)</b>	<b>(17.065)</b>	<b>2.895</b>	<b>415.413</b>	<b>1.612.048</b>	<b>3.449.467</b>



## Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015

### Miles de Euros

Flujos de efectivo de operaciones continuadas	Nota	2015	2014
<b>1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
Resultado de explotación		169.553	114.906
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		1.676	1.444
Variación de provisiones (neto) (+/-)	20	3.322	17.941
Otros	20	3.351	(8.025)
Ganancias/ (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	20	-	27
<b>Resultado ajustado</b>		<b>177.902</b>	<b>126.293</b>
Pagos por impuestos (-)		(39.392)	8.883
Dividendos recibidos de empresas asociadas (+)	10	-	7.279
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(13.230)	(24.765)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		(15.754)	(2.774)
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		3.097	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>112.623</b>	<b>114.916</b>
<b>2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(708)	(1.027)
Activos materiales	8	(165)	(88)
Inversiones inmobiliarias	9	(324.604)	(375.186)
Participaciones, activos financieros y otros		(28.869)	-
		<b>(354.346)</b>	<b>(376.301)</b>
Desinversiones en (+)			
Activos materiales	8	-	121
Activos financieros	10	-	303.351
		<b>-</b>	<b>303.472</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(354.346)</b>	<b>(72.829)</b>

**Miles de Euros**

<b>Flujos de efectivo de operaciones continuadas</b>	<b>Nota</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>			
Dividendos pagados (-)	13	(57.305)	(49.288)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	14	(1.104.350)	(2.188.969)
Amortización de deudas con obligacionistas (-)	14	(243.500)	-
Intereses pagados (+/-)	20	(139.462)	(189.284)
Cancelación de instrumentos financieros derivados (-)	20	-	(22.384)
Operaciones con acciones propias (+/-)	13	(7.249)	2.731
		<b>(1.551.866)</b>	<b>(2.447.194)</b>
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	14	136.018	1.209.206
Obtención de nueva financiación con obligacionistas (+)	14	1.750.000	-
Ampliación de capital (+)	13	(51)	1.263.338
Gastos asociados con ampliaciones de capital	13	-	(49.977)
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		(558)	54.939
		<b>1.885.409</b>	<b>2.477.506</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>333.543</b>	<b>30.312</b>
<b>4. Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes</b>			
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		91.820	72.399
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de actividades continuadas	14	125.956	53.557
Efectivo traspasado a las actividades discontinuadas		-	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14	217.776	125.956

Inmobiliaria Colonial, S.A.  
y Sociedades Dependientes  
Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2015

## 1. Actividad del Grupo Colonial

### Actividad del Grupo

Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente denominada Grupo Inmocaral, S.A., constituida como Grupo Fosforera, S.A., en adelante la Sociedad Dominante), se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 8 de noviembre de 1956. Su domicilio social se encuentra en Avenida Diagonal, 532, de Barcelona.

La actividad de Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo Colonial) es el arrendamiento y enajenación de bienes muebles e inmuebles, que desarrolla en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en Francia (París) a través del grupo del que es sociedad cabecera Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, subgrupo SFL o SFL para la sociedad dependiente).

Inmobiliaria Colonial, S.A. cotiza en el mercado secundario organizado de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao.

Con fecha 5 de junio de 2015 la Sociedad Dominante ha obtenido por parte de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited la calificación crediticia (rating) "BBB-" a largo plazo y "A-3" a corto plazo. Adicionalmente, la sociedad dependiente SFL ha visto mejorada su calificación crediticia pasando de "BBB-" a "BBB" a largo plazo y de "A-3" a "A-2" a corto plazo.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas relativas a las cuentas anuales consolidadas intermedias respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanos de construcción y mantenimiento, y de conservación del patrimonio inmobiliario.

## 2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

### a) Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2015 y del resultado integral de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Colonial, han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 19 de febrero de 2016.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2015, pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 24 de abril de 2015.

## **b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Colonial se presentan en la Nota 4.

### **Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio**

Durante el ejercicio 2015 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>	<b>Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013) Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada.</li> </ul>	17 de junio de 2014 <sup>(1)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013) Modificaciones menores de una serie de normas.</li> </ul>	1 de enero de 2015 <sup>(2)</sup>

(1) La Unión Europea endosó el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.

(2) La fecha de entrada en vigor IASB de esta norma era a partir del 1 de julio de 2014.



## Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones</b>	<b>Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de</b>
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013) La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.</li> </ul>	1 de febrero de 2015 <sup>(1)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013) Modificaciones menores de una serie de normas.</li> </ul>	1 de febrero de 2015 <sup>(1)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014) Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos.</li> </ul>	1 de enero de 2016
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014) Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.</li> </ul>	1 de enero de 2016
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación a la NIC 16 y NIC 41 Plantas productoras (publicada en junio de 2014) Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.</li> </ul>	1 de enero de 2016
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014) Modificaciones menores a una serie de normas.</li> </ul>	1 de enero de 2016
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014) Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.</li> </ul>	1 de enero de 2016
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones NIC 1 Iniciativa desgloses (Diciembre 2014) Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.).</li> </ul>	1 de enero de 2016

(1) La fecha de entrada en vigor IASB de estas normas era a partir del 1 de julio de 2014.

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones</b>	<b>Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de</b>
<b>No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31).</li> <li>• NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014) Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.</li> <li>• NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016) Nueva norma de arrendamientos que sustituye a NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas.</li> <li>• Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Sociedades de Inversión (Diciembre 2014) Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión.</li> <li>• Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/ negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014) Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.</li> </ul>	<p>1 de enero de 2018</p> <p>1 de enero de 2018</p> <p>1 de enero de 2019</p> <p>1 de enero de 2016</p> <p>Sin fecha definida</p>

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

### **c) Moneda funcional**

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euros, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

#### **d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados**

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado por la Dirección de la Sociedad Dominante estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- El valor de mercado de los activos materiales para uso propio y las inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 9).  
Dicho valor mercado ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con los métodos descritos en las notas 4-b y 4-c.
- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 24).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-f).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases impositivas negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el estado de situación financiera consolidado (Nota 18).
- El valor de mercado de determinados activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados (Nota 15).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Notas 17 y 19).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría, excepto para los test de deterioro de los fondos de comercio que no podrán ser revertidos en el futuro, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado integral consolidado.

#### **e) Principios de consolidación**

Los principales principios de consolidación seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

1. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Colonial, S.A., y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales han sido preparadas por la Dirección de cada sociedad del Grupo. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente.
2. Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el ejercicio se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o momento de venta, según proceda.
3. Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

5. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
- a) El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” del estado de situación financiera consolidado dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.
  - b) Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe “Resultado neto atribuido a intereses minoritarios” del estado de resultado integral consolidado.
6. Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo, han sido los siguientes:

Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como todas las entidades en las que el Grupo controla directa o indirectamente las políticas financieras y operativas, de forma que ejerce el poder sobre la participada. Ello, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad Dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se incluye en el Anexo).

Consolidación por el método de la participación:

- Se consolidan por el método de la participación aquellas sociedades que tienen la consideración de sociedades asociadas. El coste de dichas participaciones se reconoce inicialmente por su coste de adquisición.
- Se consideran sociedades asociadas todas las entidades sobre las que Grupo Colonial ejerce una influencia significativa pero sobre las que no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.
- La participación del Grupo en los beneficios o pérdidas posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en el estado de resultado integral consolidado, mientras que los movimientos posteriores registrados directamente en las reservas de la sociedad asociada se reconocen directamente en el Patrimonio neto del Grupo. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, Grupo Colonial no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada.



- Las ganancias no realizadas por transacciones entre Grupo Colonial y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de Grupo Colonial en éstas. Asimismo, también se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si existe evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo que se transfiere.

7. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional significativo.

#### **f) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Durante el ejercicio 2015 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 28 de mayo de 2015 la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% del capital social de la sociedad española Danieltown Spain, S.L.U., propietaria de un inmueble situado en la calle Estébanez Calderón de Madrid. El importe de dicha adquisición fue de 30.038 miles de euros, incluidos los costes de adquisición. Dicha adquisición no ha sido significativa sobre el patrimonio, la cifra de activos ni el resultado del Grupo.

Por su parte, las variaciones en el perímetro de consolidación del ejercicio 2014 fueron las siguientes:

- Con fecha 25 de febrero de 2014, Asentia Project, S.L. (en adelante, "Asentia") formalizó una ampliación de su capital social que fue íntegramente asumida mediante la compensación de créditos por parte de tres entidades acreedoras de Asentia. Posteriormente, se realizaron diversas ampliaciones de capital, íntegramente suscritas mediante la compensación de créditos por parte de diversas entidades acreedoras de Asentia, que redujeron la participación de Colonial en Asentia hasta el 3,79% a 31 de diciembre de 2014.

Como consecuencia de la primera ampliación de capital y del cambio en la composición del consejo de la sociedad, Colonial perdió el control sobre Asentia, cuya participación pasó a ser contabilizada en el estado de situación financiera consolidado como un activo financiero disponible para la venta, valorándose la misma en los estados financieros en 0 euros. Adicionalmente, y como consecuencia de la pérdida de control mencionada, se registró el efecto de las garantías financieras entregadas por cuenta del grupo Asentia.

El impacto de la pérdida de control sobre el subgrupo Asentia en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio 2014, fue el siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>
	<b>2014</b>
Cancelación de activos y pasivos netos de minoritarios	735.531
Registro garantías financieras	(26.065)
Reciclaje al estado de resultado integral de la reserva de derivados	(5.317)
Otros reciclajes al estado de resultado integral	(3.288)
<b>Resultado de actividades discontinuadas</b>	<b>700.861</b>
Atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 5)	700.740
Atribuido a intereses minoritarios	121

Durante el ejercicio 2015 la participación residual mantenida a 31 de diciembre de 2014 ha sido vendida a la propia Asentia, por importe de 4 miles de euros.

- Con fecha 23 de julio de 2014 SFL materializó la cesión de la totalidad de las acciones (29,63%) que mantenía en el capital de SIIC de Paris, participación registrada por el método de la participación. El precio de venta neto de gastos de la transmisión ascendió a 303.557 miles de euros, generando una plusvalía contable de 8.485 miles de euros.
- Con fecha 1 de octubre de 2014 y, con efectos contables desde el 1 de enero de 2014, se realizó la cesión global de activos y pasivos de la sociedad dependiente Abix Service S.L.U. (en adelante, "Abix") a favor de la Sociedad Dominante, sin que la citada operación tuviese impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2014.
- Con fecha 4 de diciembre de 2014 SFL adquirió el 100% del capital social de las sociedades francesas SNC Condorcet Holding y SNC Condorcet Propco, propietarias de un inmueble situado en la calle Condorcet de París. El importe de dicha adquisición fue de 229.438 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, las sociedades dependientes Colonial Invest, S.L.U., Colonial Tramit, S.L.U., SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 están inactivas.

#### **g) Situación financiera**

A 31 de diciembre de 2015 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 612 miles de euros. En este sentido, en la preparación de las presentes notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante han tomado en consideración la capacidad de disposición adicional contratada por el Grupo (Nota 14).

#### **h) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2015 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2014.

#### **i) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultado integral consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

#### **j) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

### 3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2015 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>
<b>Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante</b>	<b>285.350</b>
A reserva legal	28.535
A dividendo	47.833
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	208.982
<b>Total distribuido</b>	<b>285.350</b>

### 4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las NIIF, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

#### a) Combinaciones de negocio, fondo de comercio (Nota 7) y activos intangibles

##### Combinaciones de negocio y fondo de comercio

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición (Nota 2-e).

El coste de la combinación de negocios, se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF 3 para su reconocimiento. La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como fondo de comercio, el cual representa por tanto, el pago anticipado realizado por Grupo Colonial de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

La diferencia negativa, en su caso, entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como resultado del ejercicio en que se incurre.

Los Administradores de la Sociedad Dominante llevan a cabo una asignación provisional del coste de la combinación de negocios a la fecha de adquisición, que es reevaluada, en su caso, durante los doce meses siguientes a los de la toma de control de la sociedad en cuestión.

El fondo de comercio es asignado por los Administradores de la Sociedad Dominante a las distintas Unidades Generadoras de Efectivo (en adelante, UGEs), que se esperan beneficiar de las sinergias de la combinación de negocios, independientemente de otros activos o pasivos de la entidad adquirida que se asignen a esas unidades o grupos de unidades.

Los Administradores de la Sociedad Dominante llevan a cabo la comprobación del deterioro del valor de cada una de las UGEs al cierre de cada ejercicio, así como cuando existen indicios de que la unidad podría haberse deteriorado, comparando el importe en libros de la mencionada unidad generadora de efectivo, incluido el fondo de comercio, con el importe recuperable de dicha UGE.

En el caso que el importe recuperable de la UGE excediese su importe en libros, la unidad generadora de efectivo y el fondo de comercio asimilable a la misma son considerados como no deteriorados. En caso contrario, el Grupo reconoce la pérdida por deterioro del valor de acuerdo con el siguiente criterio:

- Primero se reduce el valor del fondo de comercio asignado a la unidad generadora de efectivo y, en el caso de que la pérdida superara dicho valor.
- Esta se distribuye en los demás activos de la unidad generadora de efectivo, prorrateada para cada uno de los activos en función del valor en libros de los mismos.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con el fondo de comercio no son objeto de reversión posterior.

### **Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

## **b) Inmovilizado material (Nota 8)**

### **Inmuebles para uso propio**

Los inmuebles para uso propio, así como el mobiliario y equipos de oficina se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4-c.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenimientos se cargan en el estado de resultado integral consolidado durante el ejercicio en que se incurre en ellos.



### Otro inmovilizado

Los bienes incluidos dentro de la partida "Otro inmovilizado" se hallan valorados a coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones posteriores se han valorado a coste de adquisición.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan al estado de resultado integral consolidado del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo amortizan su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. El detalle de las vidas útiles para los inmuebles de uso propio ubicados en España y en Francia es el siguiente:

### Años de vida útil estimada

	<b>España</b>	<b>Francia</b>
<b>Inmuebles</b>		
Construcciones	50	50
Instalaciones	10 a 15	10 a 50
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 a 10	10 a 50
<b>Otro inmovilizado</b>	<b>3 a 10</b>	<b>5 a 40</b>

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre el precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el estado de resultado integral consolidado.

### c) Inversiones inmobiliarias (Nota 9)

El epígrafe inversiones inmobiliarias del estado de situación financiera consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de periodo en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias" del estado de resultado integral consolidado. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la Dirección del Grupo.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultado integral consolidado. En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (Jones Lang LaSalle en España, y CB Richard Ellis Valuation, Jones Lang LaSalle y BNP Paribas Real Estate, en Francia, tanto para los ejercicios 2015 como 2014), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2015 y 2014 es principalmente el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, "DCF").

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (*Terminal Capitalization Rate*, en adelante, "TCR") adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las rentabilidades estimadas ("*yield*") dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2015 y 2014, se detallan en los siguientes cuadros:

<b>Yields (%) – Oficinas</b>	<b>Brutas</b>	
	<b>31 de diciembre de 2015</b>	<b>31 de diciembre de 2014</b>
<b>Barcelona – Prime Yield</b>		
Cartera en explotación	5,54	6,31
Total cartera	5,57	6,32
<b>Madrid – Prime Yield</b>		
Cartera en explotación	4,92	5,80
Total cartera	4,91	5,80
<b>Paris – Prime Yield</b>		
Cartera en explotación	4,08	4,54
Total cartera	4,08	4,54

#### **Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2015**

<b>Incremento de rentas (%) – Oficinas</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5 y siguientes</b>
<b>Barcelona –</b>					
Cartera en explotación	0,5	0,75	1,25	2,0	2,0
Total cartera	0,5	0,75	1,25	2,0	2,0
<b>Madrid –</b>					
Cartera en explotación	0,5	0,75	1,25	2,0	2,0
Total cartera	0,5	0,75	1,25	2,0	2,0
<b>Paris –</b>					
Cartera en explotación	0,8	1,40	2,0	1,9	1,9
Total cartera	0,8	1,40	2,0	1,9	1,9

**Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2014**

<b>Incremento de rentas (%) – Oficinas</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5 y siguientes</b>
<b>Barcelona –</b>					
Cartera en explotación	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
<b>Madrid –</b>					
Cartera en explotación	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
<b>Paris –</b>					
Cartera en explotación	0,5	1,5	2,0	2,0	2,0
Total cartera	0,5	1,5	2,0	2,0	2,0

Adicionalmente, para los proyectos en curso, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor, etc., para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el activo en curso.

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2015 y 2014, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

**Miles de Euros**

<b>Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad</b>	<b>Valoración</b>	<b>Disminución de un cuarto de punto</b>	<b>Aumento de un cuarto de punto</b>
Diciembre 2015	6.912.522	+431.620	(383.189)
Diciembre 2014	5.757.247	+307.574	(302.901)



El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2015 y 2014 se detalla en el siguiente cuadro (Nota 20-g):

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>Capitalizado en el</b>	<b>Tipo de interés</b>
	<b>periodo</b>	<b>medio</b>
<b>Ejercicio 2015:</b>		
Danieltown Spain S.L.U.	1	3,40%
Subgrupo SFL	6.048	2,77%
<b>Total ejercicio 2015:</b>	<b>6.049</b>	<b>-</b>
<b>Ejercicio 2014:</b>		
Subgrupo SFL	7.473	3,52%
<b>Total ejercicio 2014:</b>	<b>7.473</b>	<b>-</b>

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2015 y 2014 derivados del alquiler de inmuebles de inversión han ascendido a 231.185 y 211.477 miles de euros (Nota 20-a), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" del estado de resultado integral consolidado adjunto.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por Grupo Colonial, como consecuencia de la explotación de sus activos de inversión son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles (Nota 4-q).

#### **Bienes en régimen de arrendamiento financiero**

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales e inversiones inmobiliarias en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor al contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y beneficios de la propiedad del arrendamiento. A 31 de diciembre de 2015 y 2014, la totalidad de dichos derechos corresponden a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia se valoran a valor de mercado y no se amortizan.

En los epígrafes "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" (Nota 14), tanto corriente como no corriente, del estado de situación financiera consolidado se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento a su valor actual minoradas por los gastos a distribuir. El gasto financiero de la operación se registra en el estado de resultado integral consolidado en el momento del pago de cada una de las cuotas a lo largo de la duración del contrato con un criterio financiero.

El resto de arrendamientos son considerados como arrendamientos operativos y se registran como gasto en base a su devengo anual.

#### **d) Deterioro del valor del inmovilizado material**

A la fecha de cada cierre, Grupo Colonial revisa los importes en libros de sus activos materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (si la hubiera). En el caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

#### **e) Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)**

##### **Activos financieros (Notas 10)**

###### **Valoración inicial**

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

###### **Clasificación y valoración posterior**

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- Las participaciones valoradas mediante el método de participación se incluyen por el valor del porcentaje que representan del valor neto patrimonial de la sociedad asociada, corregidas por las plusvalías tácitas existentes en el momento de su adquisición.
- Préstamos y partidas a cobrar: en esta partida se incluyen los créditos concedidos a terceros y a empresas asociadas que se hallan valorados por su valor nominal y clasificados atendiendo a su vencimiento. Asimismo, se incluyen en esta partida los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.
- Activos financieros no derivados: en esta partida se incluyen los valores de renta fija corrientes y no corrientes mantenidos en general hasta su vencimiento, que se valoran a coste amortizado. Los valores de renta fija corrientes se registran en el epígrafe de “Activos financieros corrientes” del estado de situación financiera consolidado. Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan siguiendo un criterio financiero.

##### **Pasivos financieros (Nota 14)**

Los pasivos financieros incluyen, básicamente, deudas con entidades de crédito y se contabilizan a coste amortizado.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio.

El Grupo considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiera al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

#### **f) Deudores (Nota 12)**

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. En este sentido, a 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados de carácter significativo.

Durante el ejercicio 2015 se han deteriorado cuentas por cobrar por importe neto de 1.167 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación neta de provisiones" del estado de resultado integral consolidado del ejercicio.

#### **g) Efectivo y medios equivalentes (Nota 14)**

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o a valor de mercado, el menor.

#### **h) Instrumentos de patrimonio propio (Nota 13)**

Un instrumento de patrimonio propio representa una participación residual en el Patrimonio neto de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, netos de los gastos de emisión.

Las acciones propias de la Sociedad Dominante que adquiere durante el ejercicio se registran directamente minorando el patrimonio neto por el valor de la contraprestación entregada a cambio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado de resultado integral consolidado.

#### **i) Provisiones y pasivos contingentes (Notas 17 y 19)**

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades del Grupo, concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario (Nota 17). Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la Nota 19.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y que son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar los riesgos específicos y probables para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

## **j) Prestaciones a los empleados**

### **Indemnizaciones por cese**

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante mantiene una provisión por este concepto por importe de 752 miles de euros.

### **Compromisos por pensiones (Nota 17)**

El subgrupo SFL mantiene a 31 de diciembre de 2015, varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en el estado de resultado integral consolidado es la suma del coste de los servicios del periodo, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales.

### **Pagos basados en acciones (Nota 21)**

El Grupo reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otra, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquidan con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento de patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

## **k) Instrumentos financieros derivados (Nota 15)**

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se ha tomado como referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Solventis, tanto para el ejercicio 2015 como para el 2014).

A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe “Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros” del Patrimonio neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados al estado de resultado integral consolidado. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en el estado de resultado integral consolidado.
- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en el estado de resultado integral consolidado.

De acuerdo con la NIIF 13, el Grupo ha estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados.



La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en Patrimonio Neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto se transfiere al estado de resultado integral consolidado del ejercicio. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

La eficacia de los instrumentos financieros de cobertura se calcula mensualmente y de forma prospectiva y retrospectiva:

- De forma retrospectiva, se mide el grado de eficiencia que hubiera tenido el derivado en su plazo de vigencia con respecto al pasivo, usando los tipos reales hasta la fecha.
- De forma prospectiva, se mide el grado de eficiencia que previsiblemente tendrá el derivado en función del comportamiento futuro de la curva de tipos de interés, según publicación en la pantalla *Bloomberg* a la fecha de la medición. Este cálculo se ajusta mes a mes desde el inicio de la operación en función de los tipos de interés reales ya fijados.

El método utilizado para determinar la eficacia de los instrumentos financieros de cobertura consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación del derivado y del pasivo cubierto relacionado.

Se considera que el instrumento financiero de cobertura es eficaz cuando el resultado de la correlación estadística anterior se encuentra situado entre 0,80 y 1.

El uso de productos financieros derivados por parte del Grupo está regido por las políticas de gestión de riesgos y coberturas aprobadas.

## **l) Corriente / no corriente**

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades del Grupo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal del Grupo lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

## **m) Impuesto sobre Sociedades (Nota 18)**

### **Régimen general**

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades español y los impuestos de naturaleza similar aplicables a las entidades extranjeras consolidadas se reconocen en el estado de resultado integral consolidado, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el Patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él.

El impuesto sobre las ganancias representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultado integral consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables

o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. Asimismo y, de acuerdo con lo establecido en la NIC 12, las variaciones en los activos y pasivos por impuestos diferidos motivados por cambios en las tasas o en las normativas fiscales, se reconocen en el estado de resultados integral consolidado del ejercicio en el que se aprueban dichas modificaciones.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 12, en la medición de los pasivos por impuesto diferido el Grupo refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que se espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos. En este sentido, para los pasivos por impuestos diferidos que surgen de propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable de la NIC 40, existe una presunción refutable de que su importe en libros se recuperará mediante la venta. En consecuencia, el pasivo por impuesto diferido de las inversiones inmobiliarias del Grupo ubicadas en España y en sociedades integrantes del Grupo Fiscal, se ha calculado aplicando un tipo impositivo del 25% minorado por los créditos fiscales existentes y no registrados a 31 de diciembre de 2015. Con ello, la tasa efectiva de liquidación se ha fijado en un 7,5%.

La Sociedad Dominante es la cabecera de un Grupo de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el grupo fiscal nº 6/08.

### **Régimen SIIC – Subgrupo SFL**

Las sociedades del subgrupo SFL están acogidas desde el 1 de enero de 2003 al régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (en adelante régimen SIIC). Dicho régimen permitió en dicha fecha registrar los activos afectos a la actividad patrimonial a valor de mercado, tributando a un tipo impositivo del 16,5% (en adelante “*exit tax*”), pagadero en un plazo de cuatro años, sobre las plusvalías registradas con efectos contables a 1 de enero de 2003.

Dicho régimen únicamente afecta a la actividad inmobiliaria, no habiéndose incluido en el mismo las sociedades con actividad comercial y de prestación de servicios (Segpim, S.A. y Locaparis SAS, en el caso del subgrupo SFL), los inmuebles en régimen de arrendamiento financiero (excepto que se cancele de forma anticipada el contrato), y los subgrupos y sociedades participadas conjuntamente con terceros.

Este régimen permite al subgrupo SFL estar exonerado de impuestos por los resultados generados en la explotación de su negocio de patrimonio, así como por las plusvalías obtenidas de ventas de inmuebles, con la condición de distribuir de forma anual como dividendos, el 95% de los resultados afectos a dicha actividad y el 60% de las plusvalías obtenidas por ventas de inmuebles de sociedades acogidas a dicho régimen.

Con fecha 30 de diciembre de 2006, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC (“SIIC 4”), en la cual se establecía, entre otros aspectos, lo siguiente:

- La participación máxima a ostentar por parte de un solo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que ésta pueda mantener el régimen, estableciéndose un plazo de transición de dos años para cumplir con dicho requisito, desde la fecha de entrada en vigor de la norma, que finalizaba el 30 de diciembre de 2008.
- Los dividendos distribuidos anualmente a los accionistas que mantengan directa o indirectamente más de un 10% del capital de una sociedad SIIC, y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición es de aplicación a los dividendos distribuidos a partir del 1 de julio de 2007.

Con fecha 18 de diciembre de 2008, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC (“SIIC 5”), en la cual se pospuso la fecha límite para cumplir el requisito referente a la participación máxima de un solo accionista en la sociedad SIIC fijado en el 60% hasta el día 1 de enero de 2010. La Sociedad Dominante, mantiene en SFL un porcentaje de participación inferior al 60%.

A 31 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante comunicó a SFL, que los dividendos distribuidos a partir del 1 de julio de 2007 tributan en España a un tipo impositivo superior al 11,11% mediante la aplicación parcial de la deducción por doble imposición de dichos dividendos. En consecuencia, no aplica practicar la retención en origen del 20% mencionada anteriormente.

#### **n) Ingresos y gastos (Nota 20)**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

El resultado obtenido por dividendos de inversiones se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos, es decir, en el momento en que las Juntas Generales de Accionistas/Socios de las sociedades participadas aprueban su distribución.

#### **Arrendamiento de inmuebles**

De acuerdo con lo establecido en la NIC 17, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos, excepto por el arrendamiento financiero descrito en la Nota 9.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

#### **Condiciones de arrendamiento específicas**

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. De acuerdo con la SIC 15, el Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en el estado de resultado integral consolidado en la fecha de pago.

#### **o) Costes por intereses**

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias (Nota 4-c), que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta.

## **p) Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)**

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## **q) Costes repercutidos a arrendatarios**

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2015 y 2014 ha ascendido a 45.357 y 40.616 miles de euros, respectivamente, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultado integral consolidado.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2015 y 2014, incluidos dentro del epígrafe “Beneficio de explotación” del estado de resultado integral consolidado, ascienden a 63.010 y 61.374 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

## **r) Transacciones con vinculadas**

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

## **s) Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas (Nota 24)**

### **s.1) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran de acuerdo con la norma de valoración aplicable en cada caso o a su valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación, el menor.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea altamente probable, el activo esté en condiciones para su venta inmediata en su situación actual y se espere que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de la clasificación del activo como mantenido para la venta.

El Grupo Colonial procede a clasificar los activos no corrientes como activos mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada en el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva, y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se ha recogido en el estado de situación financiera consolidado el importe de los activos para los que se cumple con todos los requisitos para su clasificación como activos mantenidos para la venta.



## s.2) Operaciones discontinuadas

Las operaciones discontinuadas consisten en la venta o disposición por otra vía o la clasificación como mantenido para la venta de un componente del Grupo que además:

- Representa una línea de negocio o una área geográfica, que es significativa y puede considerarse separada del resto,
- forma parte de un plan individual y coordinado para deshacerse de una línea de negocio o de un área geográfica que sea significativa y pueda considerarse separada del resto, o
- es una entidad dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de revenderla.

Según lo comentado previamente, el Grupo considera que para las ventas de inversiones inmobiliarias (activos no corrientes) que realiza dentro de su actividad ordinaria, enmarcadas en el plan de rotación de activos, deberá proceder a clasificar dichos activos como mantenidos para la venta en el estado de situación financiera consolidado, en la medida que se cumplan las condiciones para ello, pero no deberá proceder a presentar la información de operaciones discontinuadas, dado que no se cumplen los requisitos establecidos anteriormente.

Cuando una operación cumple los requisitos para ser considerada como discontinuada, el Grupo procede a presentar en un único epígrafe del estado de resultado integral consolidado el resultado después de impuestos de dicha operación discontinuada, incluida la posible pérdida derivada de su reconocimiento al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, y la pérdida o ganancia en caso de enajenación del activo.

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante consideró su participación en Asentia como un activo no corriente mantenido para la venta y la actividad correspondiente al segmento de suelo y promoción como una actividad discontinuada. Con fecha 25 de febrero de 2014 la participación en Asentia ha dejado de formar parte del perímetro de consolidación de Colonial.

## t) Jerarquía del valor razonable

La valoración de los activos y pasivos valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente determinada por las NIIF 7 y NIIF 13:

- Nivel 1: Los *inputs* están basados en precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.
- Nivel 2: Los *inputs* están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los *inputs* significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3: Los *inputs* no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 4-k). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo a 31 de diciembre de 2015.

El desglose de los activos y pasivos del Grupo valorados al valor razonable según los citados niveles, es el siguiente:

### 31 de diciembre de 2015

#### Miles de Euros

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos</b>			
Inversiones inmobiliarias	–	–	6.743.313
Instrumentos financieros derivados (*)	–	–	–
Activos no corrientes mantenidos para la venta	–	–	12.727
<b>Total activos</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>6.756.040</b>
<b>Pasivos</b>			
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos	–	–	573.516
Emisión de obligaciones y valores similares (**)	2.732.273	–	–
Instrumentos financieros derivados (*):			
Cobertura de flujos de efectivo	–	3.058	–
No calificados de cobertura	–	2.778	–
<b>Total pasivos</b>	<b>2.732.273</b>	<b>5.836</b>	<b>573.516</b>

(\*) A 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados no difiere de manera significativa del valor en libros reconocido en el estado de situación financiera consolidado adjunto (Nota 15).

(\*\*) A 31 de diciembre de 2015, el valor en libros de los bonos emitidos por SFL y la Sociedad Dominante asciende a 1.456.500 y 1.250.000 miles de euros, respectivamente. (Nota 14).

**31 de diciembre de 2014****Miles de Euros**

	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>Activos</b>			
Inversiones inmobiliarias	–	–	5.663.309
Instrumentos financieros derivados (*)	–	1.884	–
Activos no corrientes mantenidos para la venta	–	–	16.539
<b>Total activos</b>	<b>–</b>	<b>1.884</b>	<b>5.679.848</b>
<b>Pasivos</b>			
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos	–	–	1.541.814
Emisión de obligaciones y valores similares (**)	1.251.121	–	–
Instrumentos financieros derivados (*):			
Cobertura de flujos de efectivo	–	7.787	–
No calificados de cobertura	–	5.582	–
<b>Total pasivos</b>	<b>1.251.121</b>	<b>13.369</b>	<b>1.541.814</b>

(\*) A 31 de diciembre de 2014, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados no difiere de manera significativa del valor en libros reconocido en el estado de situación financiera consolidado adjunto (Nota 15).

(\*\*) A 31 de diciembre de 2014, el valor en libros de los bonos emitidos por SFL asciende a 1.200.000 miles de euros (Nota 14).

## 5. Resultado por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2014 fueron convertidas en acciones de la Sociedad Dominante la totalidad de las obligaciones pendientes a 31 de diciembre de 2013, que ascendían a 15.184 (Nota 13).

### Miles de Euros

	<b>31 de diciembre de 2015</b>	<b>31 de diciembre de 2014</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:</b>	<b>415.413</b>	<b>491.994</b>
– procedente de actividades continuadas	415.413	(208.746)
– procedente de actividades discontinuadas	–	700.740
	<b>Nº de acciones</b>	<b>Nº de acciones</b>
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	3.185.837	2.156.420
Número de acciones ordinarias potenciales por conversión de obligaciones (en miles)	–	–
Número promedio de acciones ordinarias diluidas (en miles)	3.185.837	2.156.420
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
<b>Resultado básico y diluido por acción:</b>	<b>0,130</b>	<b>0,228</b>
– procedente de actividades continuadas	0,130	(0,097)
– procedente de actividades discontinuadas	–	0,325

## 6. Información financiera por segmentos

### Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas áreas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Colonial en vigor a 31 de diciembre de 2015 y que se ha utilizado por la Dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

Hasta la fecha de la pérdida de control efectiva sobre el subgrupo Asentia (Nota 2-f), el Grupo centraba sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituían la base sobre la que el Grupo presentaba la información relativa a sus segmentos de operación:

- Actividad de patrimonio que recoge el arrendamiento de oficinas. La Dirección de la Sociedad Dominante lleva a cabo un seguimiento de la actividad patrimonialista para cada uno de los mercados en los que el Grupo está presente. Los segmentos de operaciones de Barcelona, Madrid y París, responden a la estructura organizativa del Grupo Colonial.
- Actividad de promoción y suelo, así como de centros comerciales del subgrupo Riofisa.
- Los ingresos y gastos que no están directamente relacionados e imputados a las áreas de negocio se atribuyen a la “Unidad Corporativa”.

Tras la desconsolidación de Asentia, todas las actividades del Grupo se realizan en España y Francia dentro del segmento de patrimonio.

### Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos. El Grupo incluye en los ingresos ordinarios por segmentos la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias. Estos gastos repartidos no incluyen ni intereses ni el gasto de impuesto sobre beneficios ni los gastos generales de administración correspondientes a los servicios generales que no estén directamente imputados a cada segmento de negocio, y por tanto, no puedan ser distribuidos utilizando un criterio razonable. El gasto del segmento incluye la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional. El Grupo no tiene establecidos criterios de reparto de la deuda financiera y el patrimonio por segmentos. La deuda financiera se atribuye en su totalidad a la “Unidad Corporativa”.



A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades:

### Información por segmentos 2015

#### Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto				
Ingresos	27.102	35.331	170.099	–	232.532	–	1.796	<b>234.328</b>
Cifra de negocios (Nota 20-a)	27.087	35.304	168.794	–	231.185	–	–	<b>231.185</b>
Otros ingresos (Nota 20-b)	15	27	1.305	–	1.347	–	1.796	<b>3.143</b>
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos (Nota 20-f)	–	–	–	–	–	–	–	<b>–</b>
Beneficio / (Pérdida) de explotación	22.972	30.399	155.130	(245)	208.256	–	(38.703)	<b>169.553</b>
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20-f)	92.233	118.776	513.654	(4.681)	719.982	–	–	<b>719.982</b>
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20-e)	(2.880)	(390)	(11)	–	(3.281)	–	807	<b>(2.474)</b>
Resultado financiero (Nota 20-g)	–	–	–	–	–	–	(131.119)	<b>(131.119)</b>
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	–	755.942	<b>755.942</b>
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	–	–	–	–	–	–	703.145	<b>703.145</b>
Resultado actividades Discontinuas	–	–	–	–	–	–	–	<b>–</b>
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	–	703.145	<b>703.145</b>
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 20-i)	–	–	–	–	–	–	(287.732)	<b>(287.732)</b>
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	–	–	–	–	–	–	415.413	<b>415.413</b>

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2015.

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

**Miles de Euros**

	<b>Patrimonio</b>				<b>Total Patrimonio</b>	<b>Promociones y suelo</b>	<b>Unidad Corporativa</b>	<b>Total Grupo</b>
	<b>Barcelona</b>	<b>Madrid</b>	<b>París</b>	<b>Resto</b>				
<b>Activo</b>								
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 9)	682.333	962.490	5.100.299	(4)	6.745.118	–	34.403	<b>6.779.521</b>
Activos financieros	91.213	1.208	13.182	–	105.603	–	121.136	<b>226.739</b>
Otros activos no corrientes	–	–	–	–	–	–	1.021	<b>1.021</b>
Deudores comerciales y otros activos corrientes	–	–	–	–	–	–	109.518	<b>109.518</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 24)	–	6.942	–	5.785	12.727	–	–	<b>12.727</b>
<b>Total</b>	<b>773.546</b>	<b>970.640</b>	<b>5.113.481</b>	<b>5.781</b>	<b>6.863.448</b>	<b>–</b>	<b>266.078</b>	<b>7.129.526</b>

**Miles de Euros**

	<b>Patrimonio</b>				<b>Total Patrimonio</b>	<b>Promociones y suelo</b>	<b>Unidad Corporativa</b>	<b>Total Grupo</b>
	<b>Barcelona</b>	<b>Madrid</b>	<b>París</b>	<b>Resto</b>				
<b>Pasivo</b>								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 14)	–	–	–	–	–	–	572.552	<b>572.552</b>
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 14)	–	–	–	–	–	–	2.715.240	<b>2.715.240</b>
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	–	–	–	–	–	–	85.642	<b>85.642</b>
<b>Otra información</b>								
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	4.789	168.290	192.265	–	365.344	–	186	<b>365.530</b>

**Miles de Euros**

	<b>Patrimonio</b>					<b>Promociones y suelo</b>	<b>Unidad Corporativa</b>	<b>Total Grupo</b>
	<b>Barcelona</b>	<b>Madrid</b>	<b>París</b>	<b>Resto</b>	<b>Total Patrimonio</b>			
<b>Otra información</b>								
Amortizaciones	(1)	–	(492)	–	(493)	–	(1.183)	<b>(1.676)</b>
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones	6	(994)	(252)	–	(1.240)	–	(2.082)	<b>(3.322)</b>
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20-f)	92.233	118.776	513.654	(4.681)	719.982	–	–	<b>719.982</b>
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20-e)	(2.880)	(390)	(11)	–	(3.281)	–	807	<b>(2.474)</b>

## Información por segmentos 2014

### Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto				
Ingresos	28.088	32.542	153.453	–	214.083	–	–	<b>214.083</b>
Cifra de negocios (Nota 20-a)	27.525	32.444	151.508	–	211.477	–	–	<b>211.477</b>
Otros ingresos (Nota 20-b)	563	98	1.945	–	2.606	–	–	<b>2.606</b>
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos (Nota 20-f)	(27)	–	–	–	(27)	–	–	<b>(27)</b>
Beneficio / (Pérdida) de explotación	23.400	28.070	121.521	(321)	172.670	–	(57.764)	<b>114.906</b>
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20-f)	22.244	83.777	227.542	(1.610)	331.953	–	–	<b>331.953</b>
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20-e)	(623)	(4.296)	–	–	(4.919)	–	(119.660)	<b>(124.579)</b>
Resultado financiero (Nota 20-g)	–	–	–	–	–	–	(218.873)	<b>(218.873)</b>
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	–	103.407	<b>103.407</b>
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	–	–	–	–	–	–	(72.376)	<b>(72.376)</b>
Resultado actividades Discontinuas	–	–	–	–	–	700.861	–	<b>700.861</b>
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	–	628.485	<b>628.485</b>
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 20-i)	–	–	–	–	–	–	(136.491)	<b>(136.491)</b>
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	–	–	–	–	–	–	491.994	<b>491.994</b>

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2014.

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

**Miles de Euros**

	<b>Patrimonio</b>				<b>Total Patrimonio</b>	<b>Promociones y suelo</b>	<b>Unidad Corporativa</b>	<b>Total Grupo</b>
	<b>Barcelona</b>	<b>Madrid</b>	<b>París</b>	<b>Resto</b>				
<b>Activo</b>								
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 9)	588.188	675.762	4.399.347	–	5.663.297	–	35.483	<b>5.698.780</b>
Activos financieros	61.224	1.127	17.826	–	80.177	–	55.912	<b>136.089</b>
Otros activos no corrientes	–	–	–	–	–	–	1.548	<b>1.548</b>
Deudores comerciales y otros activos corrientes	–	–	–	–	–	–	72.521	<b>72.521</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 24)	–	6.994	–	9.545	16.539	–	–	<b>16.539</b>
<b>Total</b>	<b>649.412</b>	<b>683.883</b>	<b>4.417.173</b>	<b>9.545</b>	<b>5.760.013</b>	<b>–</b>	<b>165.464</b>	<b>5.925.477</b>

**Miles de Euros**

	<b>Patrimonio</b>				<b>Total Patrimonio</b>	<b>Promociones y suelo</b>	<b>Unidad Corporativa</b>	<b>Total Grupo</b>
	<b>Barcelona</b>	<b>Madrid</b>	<b>París</b>	<b>Resto</b>				
<b>Pasivo</b>								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 14)	–	–	–	–	–	–	1.553.419	<b>1.553.419</b>
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 14)	–	–	–	–	–	–	1.204.339	<b>1.204.339</b>
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	–	–	–	–	–	–	104.302	<b>104.302</b>
<b>Otra información</b>								
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	24.719	3.313	358.686	–	386.718	–	237	<b>386.955</b>



**Miles de Euros**

	<b>Patrimonio</b>					<b>Promociones y suelo</b>	<b>Unidad Corporativa</b>	<b>Total Grupo</b>
	<b>Barcelona</b>	<b>Madrid</b>	<b>París</b>	<b>Resto</b>	<b>Total Patrimonio</b>			
<b>Otra información</b>								
Amortizaciones	-	-	(1.011)	-	(1.011)	-	(433)	<b>(1.444)</b>
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del período:								
Variación de provisiones	7	(226)	290	-	71	-	(18.012)	<b>(17.941)</b>
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20-f)	22.243	85.385	227.542	1	335.171	-	-	<b>335.171</b>
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20-e)	(623)	(4.296)	-	-	(4.919)	-	(119.660)	<b>(124.579)</b>

**7. Fondo de comercio**

Los movimientos habidos en el epígrafe "Fondo de comercio" del estado de situación financiera consolidado durante los ejercicios 2015 y 2014 han sido los siguientes:

	<b>Miles de Euros</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>120.000</b>
Deterioro del valor de los activos	(120.000)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>-</b>

El fondo de comercio recogía el fondo de comercio derivado de la combinación de negocios entre la actual Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente, Inmocaral Servicios, S.A.) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

Para la evaluación del deterioro del fondo de comercio asignado a la UGE de patrimonio, la Dirección de la Sociedad Dominante consideró los datos históricos del Grupo para la actividad de patrimonio de España y Francia, proyectando las rentas de los inmuebles actualmente en explotación, así como los costes de gestión y administración.

Desde el ejercicio 2012 el fondo de comercio se encontraba íntegramente soportado por el negocio de Francia. En consecuencia, el test de deterioro del citado fondo de comercio realizado al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 consideraba únicamente los flujos de caja del negocio patrimonial del Grupo en Francia.

Durante el ejercicio 2014, los Administradores de la Sociedad Dominante reevaluaron la recuperabilidad del fondo de comercio considerando, fundamentalmente, el efecto de la venta de la participación mantenida en SIIC de París (Nota 2-f) y la favorable evolución de los valores de los activos inmobiliarios de SFL (Nota 6), que eliminaron la diferencia entre el valor recuperable de los activos de SFL considerado en el test de deterioro y su valor razonable, determinado a partir de valoraciones realizadas por terceros independientes que generaron un resultado positivo por variación de valor de las inversiones inmobiliarias de SFL en el ejercicio 2014 de 227.542 miles de euros (Nota 20-f). Como consecuencia de dicha comprobación, se registró el deterioro de la totalidad de dicho fondo de comercio en el epígrafe “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado integral consolidado, por importe de 120.000 miles de euros (Nota 20-e).

## 8. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en las distintas partidas del “Inmovilizado material” durante los ejercicios 2015 y 2014 han sido los siguientes:

### Miles de Euros

	Inmuebles para uso propio			Otro inmovilizado		Total			
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>43.095</b>	<b>(6.986)</b>	<b>(8.948)</b>	<b>10.774</b>	<b>(4.983)</b>	<b>53.869</b>	<b>(11.969)</b>	<b>(8.948)</b>	<b>32.952</b>
Adiciones o dotaciones	15	(273)	–	73	(832)	88	(1.105)	–	(1.017)
Retiros	–	–	340	(82)	59	(82)	59	340	317
Trasposos	–	–	–	789	(56)	789	(56)	–	733
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>43.110</b>	<b>(7.259)</b>	<b>(8.608)</b>	<b>11.554</b>	<b>(5.812)</b>	<b>54.664</b>	<b>(13.071)</b>	<b>(8.608)</b>	<b>32.985</b>
Adiciones o dotaciones	2	(273)	–	163	(883)	165	(1.156)	–	(991)
Retiros	–	–	808	(454)	53	(454)	53	808	407
Trasposos	–	–	–	717	–	717	–	–	717
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>43.112</b>	<b>(7.532)</b>	<b>(7.800)</b>	<b>11.980</b>	<b>(6.642)</b>	<b>55.092</b>	<b>(14.174)</b>	<b>(7.800)</b>	<b>33.118</b>

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El valor de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".

A 31 de diciembre de 2015, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos registrado en ejercicios anteriores por importe de 808 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 20-e). En el ejercicio 2014 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos registrado en ejercicios anteriores de 340 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015, como consecuencia de la enajenación por parte del Grupo de bienes incluidos dentro de la partida de "Otro inmovilizado" los beneficios surgidos, determinados como la diferencia entre su precio de venta y su valor neto contable, están reconocidos en el estado de resultado integral consolidado. Dicho importe asciende a 14 miles de euros.

## 9. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación consolidado durante los ejercicios 2015 y 2014 han sido los siguientes:

### Miles de Euros

	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>4.602.391</b>	<b>307.006</b>	<b>6.669</b>	<b>4.916.066</b>
Adiciones	261.767	120.981	3.095	<b>385.843</b>
Retiros	(5.067)	–	(3.184)	<b>(8.251)</b>
Trasposos	149.837	(115.357)	–	<b>34.480</b>
Variaciones de valor (Nota 20-f)	336.034	(863)	–	<b>335.171</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>5.344.962</b>	<b>311.767</b>	<b>6.580</b>	<b>5.663.309</b>
Adiciones	187.285	148.627	–	<b>335.912</b>
Altas perímetro (Nota 2-f)	–	29.971	–	<b>29.971</b>
Retiros	(3.281)	–	(6.580)	<b>(9.861)</b>
Trasposos	328.854	(329.987)	–	<b>(1.133)</b>
Variaciones de valor (Nota 20-f)	716.452	8.663	–	<b>725.115</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>6.574.272</b>	<b>169.041</b>	<b>–</b>	<b>6.743.313</b>

### **Movimientos del ejercicio 2015**

Durante el mes de mayo de 2015 la Sociedad Dominante adquirió el 100% del capital social de la sociedad española Danieltown Spain, S.L.U., propietaria de un inmueble situado en Madrid, en la calle Estébanez Calderón (Nota 2-f). Dicha adquisición ha supuesto una alta de perímetro por importe de 29.971 miles de euros.

Durante el mes de junio 2015, SFL adquirió un inmueble sito en París, en la calle Percier, por importe de 67.547 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2015, la Sociedad Dominante ha adquirido tres inmuebles sitios en Madrid, por importe conjunto de 134.871 miles de euros, costes de adquisición incluidos.

Por último, el Grupo ha realizado proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 125.256 miles de euros (Richelieu, Call-LdA, Champs Élysées 90 y Washington Plaza, entre otros), así como inversiones en diversos inmuebles del resto de Sociedades del Grupo por importe aproximado de 8.238 miles de euros.

### **Movimientos del ejercicio 2014**

Durante el mes de diciembre de 2014, SFL adquirió un inmueble en París (Condorcet) por importe de 229.438 miles de euros. Asimismo, la Sociedad Dominante adquirió un activo sito en Barcelona (Pza. Europa) por importe de 10.587 miles de euros.

Adicionalmente, las adiciones realizadas durante el ejercicio 2014 incluyeron las inversiones realizadas en proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 125.279 miles de euros, así como las realizadas en inmuebles de la Sociedad Dominante, por importe de 17.444 miles de euros.

Asimismo, se traspasó un inmueble del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” al epígrafe “Inversiones inmobiliarias – Inmovilizado en curso”, por importe de 34.480 miles de euros. Adicionalmente, se traspasó de la partida “Inmovilizado en curso” a “Inversiones Inmobiliarias” los costes de diversos trabajos de rehabilitación y reforma parcial realizados en inmuebles de la sociedad dependiente SFL.

### **Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias**

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado integral consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2015 y 2014, por importes de 725.115 y 335.171 miles de euros (Nota 20-f), respectivamente. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2015 y 2014 (Nota 4-c).

## Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

### Superficie total (m<sup>2</sup>) inversiones inmobiliaria

	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Barcelona (*)	285.935	283.995	31.520	33.227	317.455	317.222
Madrid	256.105	229.579	30.014	1.499	286.119	231.078
Resto España	458	458	–	–	458	458
París (*)	414.190	372.050	51.272	87.115	465.462	459.165
	<b>956.688</b>	<b>886.082</b>	<b>112.806</b>	<b>121.841</b>	<b>1.069.494</b>	<b>1.007.923</b>

(\*) Se incluye el 100% de la superficie de Washington Plaza (inmueble perteneciente a la sociedad del Grupo SCI Washington, sociedad participada en un 66% por SFL), de los inmuebles Haussmann, Champs Élysées, 82-88 y Champs Élysées, 90 (pertenecientes al subgrupo Parholding, participado en un 50% por SFL) y del inmueble Torre del Gas (perteneciente a Torre Marenostrum, S.L., participado en un 55% por la Sociedad Dominante).

A 31 de diciembre de 2015, SFL y Torre Marenostrum, S.L. tienen entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor contable asciende a 932.850 miles de euros, en garantía de deudas por importe de 273.479 miles de euros. A 31 de diciembre de 2014, los importes anteriores ascendían a 836.351 y 273.941 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante tenía entregados en garantía del préstamo sindicado (Nota 14) inversiones inmobiliarias cuyo valor contable ascendía a 1.145.483 miles de euros. A 31 de diciembre de 2015, tras la cancelación anticipada de dicho préstamo sindicado, dichas garantías han sido canceladas.

Asimismo, la Sociedad Dominante tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21.799 miles de euros que están registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales". Inmobiliaria Colonial S.A. tiene depositado en el Juzgado aval bancario por el precio pendiente de pago (Nota 16). El 19 de marzo de 2014 la Sociedad Dominante y los vendedores acordaron la formalización de la compraventa del activo por parte de la Sociedad Dominante y el consiguiente desembolso de la cantidad pendiente de pago, una vez minorados los 432 miles de euros de costes judiciales soportados por la Sociedad Dominante, poniendo fin a los procedimientos judiciales. Dicho acuerdo fue homologado por el Juzgado con fecha 4 de noviembre de 2015. A 31 de diciembre de 2015, el edificio ya ha sido inscrito en el registro de la Propiedad a nombre de la Sociedad Dominante y se está pendiente de la ejecución judicial del aval que garantiza el precio pendiente de pago.



A 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo tiene un único inmueble en régimen de arrendamiento financiero, el inmueble Prony – Wagram propiedad de SFL. La siguiente tabla muestra la información relativa a dicho arrendamiento:

Prony Wagram	Duración media en años	Media años transcurridos	Valor neto contable del bien	Miles de Euros	
				Cuotas pendientes	
				No corriente	Corriente
31 de diciembre de 2015	7	6,5	27.271	–	27.271
31 de diciembre de 2014	7	5,5	30.061	27.271	2.790

## 10. Activos financieros no corrientes

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante los ejercicios 2015 y 2014 han sido los siguientes:

### Miles de Euros

	31 de diciembre de 2014	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Traspaso a mantenidos para la venta	31 de diciembre de 2015
Depósitos y fianzas constituidos	10.070	888	(2.004)	–	8.954
<b>Total</b>	<b>10.070</b>	<b>888</b>	<b>(2.004)</b>	<b>–</b>	<b>8.954</b>

**Miles de Euros**

	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>Adquisiciones o dotaciones</b>	<b>Enajenaciones o reducciones</b>	<b>Traspaso a mantenidos para la venta</b>	<b>31 de diciembre de 2014</b>
Inversiones por el método de la participación (Nota 4-e)	302.341	1.980	(9.455)	(294.866)	–
Depósitos y fianzas constituidos	7.409	2.661	–	–	10.070
<b>Total</b>	<b>309.750</b>	<b>4.641</b>	<b>(9.455)</b>	<b>(294.866)</b>	<b>10.070</b>

**Crédito a Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.**

Como consecuencia de la operación de reestructuración de la deuda financiera de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., en adelante "DUE", la Sociedad Dominante concedió un crédito por un importe máximo de disposición de 85.000 miles de euros con el objetivo, entre otros, de financiar el desarrollo del proyecto desarrollado por DUE así como de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE-1. Al respecto, a 31 de diciembre de 2015 el importe pendiente de disposición por parte de DUE asciende a 11.232 miles de euros, para los que atendiendo a la obligación contraída, la Sociedad Dominante mantiene registrada la oportuna provisión en el epígrafe "Otras provisiones no corrientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Asimismo y de acuerdo con lo previsto en el acuerdo entre ambas sociedades, el préstamo concedido por la Sociedad Dominante es convertible en préstamo participativo siempre que la sociedad DUE se encuentre en situación de disolución. En este sentido, con fecha 25 de junio de 2015 y atendiendo a la solicitud realizada por DUE, 72.451 miles de euros han sido convertidos en préstamo participativo.

Finalmente, el citado crédito devenga un interés contingente, condicionado al cumplimiento de determinadas condiciones. A 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se ha devengado un ingreso financiero por este concepto.

**Crédito a Asentia Project, S.L.**

Como consecuencia de la ejecución de las garantías entregadas a las entidades financieras acreedoras de Asentia por parte de los acreedores de la citada sociedad, la Sociedad Dominante recibió en contrapartida un derecho de crédito con un valor nominal inicial de 275.000 miles de euros cuyo valor se fijó en 0 euros (Nota 13).

Con fecha 28 de mayo de 2015, Asentia ha realizado un aumento de su capital social, suscrito parcialmente por la Sociedad Dominante mediante la aportación no dineraria del derecho de crédito descrito anteriormente, el cual ha sido valorado por un tercero independiente (BDO Auditores, S.L.) designado por el Registro Mercantil en 384 miles de euros. Tras dicha ampliación, la participación de la Sociedad Dominante en Asentia ascendía al 0,069%. Asimismo, con fecha 10 de diciembre de 2015, la participación residual mantenida a 31 de diciembre de 2014 ha sido vendida a la propia Asentia, por importe de 4 miles de euros.

### Inversiones por el método de la participación

El movimiento habido en la partida de “Inversiones por el método de la participación” durante el ejercicio 2014 ha sido el siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>
	<b>SIIC de Paris, S.A.</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>302.341</b>
Adquisiciones o atribución de resultado	1.980
Enajenaciones o dividendos recibidos	(9.455)
Baja perímetro (Nota 2-f)	(294.866)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>–</b>

Durante el ejercicio 2014, SFL formalizó un acuerdo con Eurosic para la venta de la totalidad de su participación en el capital social de SIIC de Paris a un precio de 23,88 euros por acción (descontando el importe de cualquier dividendo futuro que pudiera pagarse tras el acuerdo), condicionado a la efectiva adquisición por Eurosic de la participación titularidad de Realia en SIIC de Paris. Con fecha 23 de julio de 2014, se materializó la cesión de las acciones, cuyo precio de venta neto de gastos de la transmisión ascendió a 303.351 miles de euros, generando una plusvalía contable de 8.485 miles de euros (Nota 20-g).

### Depósitos y fianzas constituidos

Los depósitos y fianzas no corrientes corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados en los organismos oficiales de cada país por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles de acuerdo con la legislación vigente.

## 11. Otros activos no corrientes

Este epígrafe recoge la cuenta a cobrar mantenida con sociedades del entorno de un antiguo accionista de la Sociedad Dominante correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y fiscal de los elementos aportados en la ampliación de capital, de fecha 29 de junio de 2006. La mencionada cuenta por cobrar se encuentra avalada mediante aval a primer requerimiento.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad Dominante ha procedido a la devolución de los avales correspondientes a las cantidades cuyo cobro se ha determinado como no procedente, quedando registrado en el estado de situación financiera consolidado únicamente el importe de las cantidades cuyo cobro se estima podría ser procedente y que ascienden a 7.751 miles de euros. Dicho importe se encuentra íntegramente deteriorado a 31 de diciembre de 2015 y 2014.

## 12. Deudores comerciales y otros

La composición de este epígrafe del activo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

### Miles de Euros

	<b>31 de diciembre de 2015</b>	<b>31 de diciembre de 2014</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	16.793	14.634
Periodificación incentivos al arrendamiento	59.160	43.614
Otros deudores	85.630	156.074
Deterioro del valor de créditos comerciales (Nota 20-e)	(90.093)	(157.495)
Otros activos corrientes	476	1.179
<b>Total deudores comerciales y otros</b>	<b>71.966</b>	<b>58.008</b>

### Clientes por ventas y prestación de servicios

Recoge fundamentalmente las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes, fundamentalmente del negocio de patrimonio del Grupo en Francia, con períodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 saldos vencidos significativos.

### Periodificación incentivos al arrendamiento

Recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencia, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes, los cuáles son imputados al estado de resultado integral durante la duración mínima del contrato de arrendamiento (Nota 4-n).

### Otros deudores y deterioro del valor de créditos comerciales

A 31 de diciembre de 2014, en la partida "Otros deudores" se recogía las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa formalizados en julio de 2007 por incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, por importe conjunto de 152.189 miles de euros (Nota 20-e).

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante ha procedido a dar de baja del estado de situación financiera consolidado el importe de la cuenta por cobrar de NZ Patrimonio, S.L.U. junto con su deterioro del valor correspondiente, por importe de 66.717 miles de euros, una vez que el administrador concursal ha enajenado la totalidad de sus activos sin alcanzar las cantidades obtenidas para satisfacer las cuantías adeudadas a la Sociedad Dominante.

En la actualidad Nozar, S.A. sigue en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2015, el estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

## 13. Patrimonio neto

### Capital social

A 31 de diciembre de 2013, el capital social estaba representado por 225.918.690 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo la totalidad de las acciones anotaciones en cuenta.

Durante el ejercicio 2014 se produjeron las siguientes variaciones en el capital social de la Sociedad Dominante:

- Con fecha 17 de febrero de 2014 fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la reducción del capital social en 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.
- Con fecha 17 de febrero de 2014 fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la última conversión voluntaria de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante, aumentándose el capital social en 0,5 miles de euros mediante la emisión de 1.890 nuevas acciones de 0,25 euros por acción de valor nominal.
- Con fecha 31 de marzo de 2014 fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la amortización ordinaria de la totalidad de las obligaciones convertibles en circulación en acciones de la Sociedad Dominante, aumentándose el capital social en 20 miles de euros mediante la emisión de 79.101 nuevas acciones de 0,25 euros por acción de valor nominal.
- Con fecha 6 de mayo de 2014, fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital por importe de 734.499 miles de euros mediante la puesta en circulación de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas.
- Con fecha 8 de mayo de 2014, y en el marco del proceso de refinanciación, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital por importe de 486 miles de euros mediante la puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas como consecuencia del ejercicio, por parte de la entidad de crédito ING, de los *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad Dominante y que fueron entregados en garantía de la deuda mantenida por la sociedad Abix Service, S.L.
- Con fecha 30 de diciembre de 2014, fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital por importe de 5.729 miles de euros mediante la puesta en circulación de 22.916.662 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas como consecuencia del ejercicio, por parte de las entidades tenedoras de los *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad Dominante y que fueron entregados en garantía de la deuda mantenida por la sociedad Asentia.

Durante el ejercicio 2015 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad Dominante, por lo que a 31 de diciembre de 2015 y 2014 el capital social estaba representado por 3.188.856.640 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.



De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, eran las siguientes:

<b>31 de diciembre de 2015</b>	<b>% de participación</b>
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>	
Inmobiliaria Espacio, S.A.	14,567%
Qatar Investment Authority	13,138%
SICAV Amura Capital (Mora Banc Grup, S.A.)	7,050%
Aguila Ltd.	6,886%
Joseph Charles Lewis	5,085%
Third Avenue Management LLC	3,065%
Fidelity International Limited	1,974%
Invesco Limited	1,110%
Deutsche Bank A.G.	0,917%

Información obtenida con fecha 31 de diciembre de 2015.

Con fecha 8 de diciembre de 2015, Deutsche Bank A.G. ha notificado que ha tomado una participación directa del 0,917% del capital social de la Sociedad Dominante, así como la existencia de instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad Dominante que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital de Colonial del 4,104%.

Con fecha 1 de enero de 2016, Orbis Allan Gray Limited ha tomado una participación indirecta del 1,211% del capital social de la Sociedad Dominante. Asimismo, con fecha 5 de enero de 2016, Joseph Charles Lewis ha reducido su participación hasta el 5,075%.

Con fecha 15 de enero de 2016, Polygon European Equity Opportunity Master Fund ha notificado la existencia de instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad Dominante que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación en el capital de Colonial del 1,035%.

**31 de diciembre de 2014****% de participación****Nombre o denominación social del accionista:**

Inmobiliaria Espacio, S.A.	24,442%
Qatar Investment Authority	13,138%
SICAV Amura Capital (Mora Banc Grup, S.A.)	7,050%
Aguila Ltd.	6,886%
T. Rowe Price Associates, INC	3,092%
Third Avenue Management LLC	3,065%
Fidelity International Limited	1,974%

Información obtenida con fecha 31 de diciembre de 2014.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales significativas.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante autorizó al Consejo de Administración para que dentro del plazo máximo de cinco años, y en el caso de que dicho órgano de administración lo estime conveniente, pueda aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra de capital social a dicha fecha, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas.

El 24 de abril de 2015, se acordó por la Junta General de Accionistas delegar a favor del Consejo de Administración la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad Dominante y en una o varias emisiones, obligaciones, bonos y demás valores de renta fija o instrumentos de deuda de análoga naturaleza, tanto simples como canjeables por acciones en circulación u otros valores preexistentes de otras entidades, así como pagarés y participaciones preferentes; todo ello con expresa facultad de sustitución y por un plazo máximo de cinco años. El importe máximo total de la emisión o emisiones de los Valores que puedan realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 2.000.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

Igualmente, en la Junta General celebrada el 24 de abril de 2015, se acordó delegar a favor del Consejo de Administración la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad Dominante y en una o varias ocasiones, y por un plazo de cinco años, obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad Dominante y/o canjeables por acciones de la Sociedad Dominante o de cualesquiera terceras entidades, con expresa atribución, en caso de emisión de obligaciones y/o bonos convertibles, de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas así como aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los Valores que puedan realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 350.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

**Prima de emisión**

Durante el ejercicio 2014, y como consecuencia de las ampliaciones de capital descritas anteriormente, se produjeron las siguientes variaciones en la prima de emisión:

- Con fecha 17 de febrero de 2014 fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la última conversión voluntaria de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante mediante la emisión de 1.890 nuevas acciones con una prima de emisión de 24,75 euros por acción de valor nominal, lo que supuso un incremento de la prima de emisión de 47 miles de euros.

- Con fecha 31 de marzo de 2014 fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la amortización ordinaria de la totalidad de las obligaciones convertibles en circulación en acciones de la Sociedad Dominante mediante la emisión de 79.101 nuevas acciones con una prima de emisión de 24,75 euros por acción, lo que supuso un incremento de la prima de emisión de 1.958 miles de euros.
- Con fecha 6 de mayo de 2014, fue registrada en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de 2.937.995.853 nuevas acciones con una prima por acción de 0,18 euros, lo que supuso un incremento de la prima de emisión de 528.839 miles de euros.
- Con fecha 8 de mayo de 2014, fue registrada en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital consecuencia del ejercicio de los Warrants Abix por parte de ING mediante la puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones con una prima de emisión por acción de 11,75 euros, lo que supuso un incremento de la prima de emisión de 22.847 miles de euros.
- Finalmente, con fecha 30 de diciembre de 2014, fue registrada en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital consecuencia del ejercicio de los Warrants Asentia mediante la puesta en circulación de 22.916.662 nuevas acciones con una prima de emisión por acción de 11,75 euros, lo que supuso un incremento de la prima de emisión de 269.271 miles de euros. En relación con el ejercicio de los *warrants* de Asentia, la Sociedad Dominante recibió en contrapartida de las acciones emitidas, un derecho de crédito frente a Asentia con un valor nominal de 275.000 miles de euros (Notas 2-f y 10). La valoración realizada por un tercero experto independiente (BDO Auditores, S.L.), nombrado por el Registro Mercantil de Barcelona, fijó el valor del crédito en 384 miles de euros, por lo que la Sociedad Dominante registró dicho crédito por 0 euros, minorando el importe de la prima de emisión en 262.465 miles de euros. En consecuencia, la variación neta de la prima de emisión ascendió a 6.806 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015 no se han producido variaciones en la prima de emisión.

### **Reserva Legal**

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

### **Reservas voluntarias**

Con fecha 17 de febrero de 2014, fue inscrita una reducción de capital en el Registro Mercantil de Barcelona para proceder a la reducción del capital social en 169.439 miles de euros e incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.

La Sociedad Dominante tenía registradas reservas voluntarias por importe de 1.160.107 miles de euros, de las cuales 217.387 miles de euros tenían la consideración de indisponibles según los acuerdos de la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 21 de enero de 2014. Dicho importe incluían 47.948 miles de euros de reservas indisponibles por fondo de comercio que tras la aprobación por la Junta de Accionistas de las cuentas anuales del ejercicio 2014 pasaron a tener la consideración de disponibles.

Asimismo, las ampliaciones de capital del ejercicio 2014 acarrearón unos costes de 50.028 miles de euros, que fueron registrados en el epígrafe “Reservas de la Sociedad Dominante” del patrimonio neto consolidado.

### Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de caja (Nota 15).

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

#### Miles de Euros

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Saldo inicial	(6.368)	(18.358)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	196	1.248
Traspaso al estado de resultado integral	3.668	5.425
Bajas de perímetro (Nota 2-f)	–	5.317
<b>Saldo final</b>	<b>(2.504)</b>	<b>(6.368)</b>

Durante el ejercicio 2015, junto con el reciclaje de las reservas asociadas a instrumentos de cobertura cancelados asociados a pasivos aún vigentes, y como consecuencia de la novación del antiguo préstamo de las sociedades Parholding (Nota 14), se han traspasado 3.668 miles de euros al estado de resultado integral consolidado.

Durante el ejercicio 2014, como consecuencia de la cancelación del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad Dominante (Nota 14), se traspasó el importe registrado en la reserva correspondiente a los instrumentos de cobertura asociados a dicho préstamo al estado de resultado integral consolidado.

### Acciones propias de la Sociedad Dominante

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 la Sociedad vendió la totalidad de las acciones propias que mantenía en cartera, que totalizaban 1.710.000 acciones, generando un ingreso conjunto de 3.013 miles de euros. El valor contable de dichas acciones a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 38.280 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha formalizado la adquisición de 12.257.013 acciones propias por importe de 7.396 miles de euros. Asimismo, con el objetivo de cumplir con las obligaciones derivadas del Plan de Retribución a largo plazo descrito en la Nota 20, con fecha 30 de abril de 2015 la Sociedad ha liquidado las obligaciones pendientes mediante la entrega de las correspondientes acciones, entregando 3.766.173 acciones a los beneficiarios del Plan de Retribución.

A 31 de diciembre de 2015 el número de acciones y su coste de adquisición es el siguiente:

### 31 de diciembre de 2015

#### Contrato liquidez(\*)

Nº de acciones	1.487.013
Valor contable (en miles de Euros)	945

#### Contrato autocartera

Nº de acciones	7.003.827
Valor contable (en miles de Euros)	4.068

(\*) Contrato de liquidez conforme a lo establecido en la norma tercera de la circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado.

### Acciones propias de SFL

Las acciones de SFL en poder de Grupo Colonial mantenidas en autocartera son las siguientes:

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Nº de acciones	377.465	426.695
Valor contable (en miles de Euros)	12.052	21.291
% de participación	0,81%	0,92%

Durante el ejercicio 2015 SFL ha adquirido 99.093 acciones por un importe conjunto de 4.106 miles de euros, y ha procedido a la enajenación de 148.323 acciones cuyo valor contable neto ha ascendido a 6.000 miles de euros, registrando una pérdida atribuible al Grupo Colonial de 926 miles de euros.

Parte de las acciones anteriores son mantenidas por SFL con la finalidad de cubrir dos planes de opciones sobre acciones con diferentes vencimientos y precios de ejecución (Nota 21).

Durante el ejercicio 2015 se han traspasado 8.232 miles de euros de resultados acumulados por operaciones con acciones propias de SFL al epígrafe "Reservas consolidadas" del estado de situación financiera consolidado.

A 31 de diciembre de 2015, el valor neto de las acciones (EPRA NNNAV) publicado por SFL asciende a 58,48 euros por acción.



**Intereses minoritarios**

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado adjunto es el siguiente:

**Miles de Euros**

	<b>Torre Marenostrum, S.L.</b>	<b>Subgrupo SFL</b>	<b>Subgrupo Riofisa</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>17.771</b>	<b>1.268.810</b>	<b>(13.816)</b>	<b>1.272.765</b>
Resultado del ejercicio	1.222	135.148	121	136.491
Dividendos y otros	(442)	(48.250)	–	(48.692)
Baja de perímetro (Nota 2-f)	–	3.976	13.695	9.719
Instrumentos financieros	(547)	(1.580)	–	(2.127)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>18.004</b>	<b>1.358.104</b>	<b>–</b>	<b>1.376.108</b>
Resultado del ejercicio	4.513	283.219	–	287.732
Dividendos y otros	37	(56.444)	–	(56.407)
Instrumentos financieros	161	4.454	–	4.615
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>22.715</b>	<b>1.589.333</b>	<b>–</b>	<b>1.612.048</b>

El detalle de los conceptos incluidos en la partida “Dividendos y otros” a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se detalla en el siguiente cuadro:

**Miles de Euros**

	<b>31 de diciembre de 2015</b>	<b>31 de diciembre de 2014</b>
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(52.992)	(45.363)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(3.910)	(3.483)
Dividendo pagado por Torre Marenostrum a minoritarios	(403)	(442)
Otros	898	596
<b>Total</b>	<b>(56.407)</b>	<b>(48.692)</b>

#### 14. Deudas con entidades de crédito, otros pasivos financieros y emisión de obligaciones y valores similares

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

**31 de diciembre de 2015**

**Miles de Euros**

	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
<b>Deudas con entidades de crédito</b>									
Pólizas	22.027	-	-	-	-	-	-	-	22.027
Préstamos	5.333	5.261	5.268	145.563	6.036	218.924	381.052	386.385	
Préstamos sindicados	-	-	-	67.250	-	-	67.250	67.250	
Arrendamiento financiero (Nota 9)	27.271	-	-	-	-	-	-	27.271	
Intereses	1.071	-	-	-	-	-	-	1.071	
Gasto formalización deudas	(1.877)	(1.869)	(1.861)	(1.205)	(496)	(563)	(5.994)	(7.871)	
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>53.825</b>	<b>3.392</b>	<b>3.407</b>	<b>211.608</b>	<b>5.540</b>	<b>218.361</b>	<b>442.308</b>	<b>496.133</b>	
<b>Otros pasivos financieros</b>									
Cuentas corrientes	-	67.679	-	-	-	-	67.679	67.679	
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	3.208	-	616	-	-	2.012	2.628	5.836	
Otros pasivos financieros	2.904	-	-	-	-	-	-	2.904	
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>6.112</b>	<b>67.679</b>	<b>616</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.012</b>	<b>70.307</b>	<b>76.419</b>	
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>59.937</b>	<b>71.071</b>	<b>4.023</b>	<b>211.608</b>	<b>5.540</b>	<b>220.373</b>	<b>512.615</b>	<b>572.552</b>	

**31 de diciembre de 2015****Miles de Euros**

	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
<b>Emisión de obligaciones y valores similares</b>									
Emisiones de bonos	155.800	300.700	–	750.000	–	1.500.000	2.550.700	2.706.500	
Intereses	23.508	–	–	–	–	–	–	23.508	
Gastos de formalización	(3.353)	(3.171)	(2.597)	(1.887)	(1.364)	(2.396)	(11.415)	(14.768)	
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>175.955</b>	<b>297.529</b>	<b>(2.597)</b>	<b>748.113</b>	<b>(1.364)</b>	<b>1.497.604</b>	<b>2.539.285</b>	<b>2.715.240</b>	
<b>Total a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>235.892</b>	<b>368.600</b>	<b>1.426</b>	<b>959.721</b>	<b>4.176</b>	<b>1.717.977</b>	<b>3.051.900</b>	<b>3.287.792</b>	

**31 de diciembre de 2014****Miles de Euros**

	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
<b>Deudas con entidades de crédito</b>									
Pólizas	56.340	–	–	–	–	–	–	56.340	
Préstamos	6.076	6.340	199.977	3.188	103.483	25.800	338.788	344.864	
Préstamos sindicados	–	–	–	1.040.000	–	–	1.040.000	1.040.000	
Arrendamiento financiero (Nota 9)	2.790	27.271	–	–	–	–	27.271	30.061	
Intereses	4.425	–	–	–	–	–	–	4.425	
Gasto formalización deudas	(1.858)	(1.852)	(1.679)	(816)	(261)	(147)	(4.755)	(6.613)	
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>67.773</b>	<b>31.759</b>	<b>198.298</b>	<b>1.042.372</b>	<b>103.222</b>	<b>25.653</b>	<b>1.401.304</b>	<b>1.469.077</b>	

**31 de diciembre de 2014****Miles de Euros**

	<b>Corriente</b>		<b>No corriente</b>				<b>Total no corriente</b>	<b>Total</b>
	<b>Menor 1 año</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 3 años</b>	<b>Entre 3 y 4 años</b>	<b>Entre 4 y 5 años</b>	<b>Mayor de 5 años</b>		
<b>Otros pasivos financieros</b>								
Cuentas corrientes	-	70.169	-	-	-	-	70.169	70.169
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	5.315	-	4.013	1.657	-	2.808	8.478	13.793
Otros pasivos financieros	380	-	-	-	-	-	-	380
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>5.695</b>	<b>70.169</b>	<b>4.013</b>	<b>1.657</b>	<b>-</b>	<b>2.808</b>	<b>78.647</b>	<b>84.342</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>73.468</b>	<b>101.928</b>	<b>202.311</b>	<b>1.044.029</b>	<b>103.222</b>	<b>28.461</b>	<b>1.479.951</b>	<b>1.553.419</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares</b>								
Emisiones de bonos SFL	-	300.000	400.000	-	-	500.000	1.200.000	1.200.000
Intereses	10.630	-	-	-	-	-	-	10.630
Gastos de formalización	(1.855)	(1.514)	(1.202)	(439)	(439)	(842)	(4.436)	(6.291)
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>8.775</b>	<b>298.486</b>	<b>398.798</b>	<b>(439)</b>	<b>(439)</b>	<b>499.158</b>	<b>1.195.564</b>	<b>1.204.339</b>
<b>Total a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>82.243</b>	<b>400.414</b>	<b>601.109</b>	<b>1.043.590</b>	<b>102.783</b>	<b>527.619</b>	<b>2.675.515</b>	<b>2.757.758</b>

A 31 de diciembre de 2015, el valor de mercado de los bonos emitidos por SFL, que cotizan en el mercado secundario de Euronext Paris, es de 1.479.228 miles de euros (1.456.500 miles de euros de nominal). Asimismo, a dicha fecha, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante, que cotizan en el mercado regulado de la Bolsa de Irlanda, es de 1.253.045 miles de euros (1.250.000 miles de euros de nominal).

### **Emisión de obligaciones simples de la Sociedad Dominante y cancelación del préstamo sindicado**

Con fecha 5 de junio de 2015, ha quedado suscrita e íntegramente desembolsada la emisión de las dos series de obligaciones simples de la Sociedad Dominante:

- Serie de 7.500 obligaciones por importe de 750.000 miles de euros, con vencimiento el 5 de junio de 2019 y con precio de emisión equivalente al 100% de su valor nominal. Devengarán un cupón del 1,863% anual, pagadero anualmente por años vencidos.
- Serie de 5.000 obligaciones por importe de 500.000 miles de euros, con vencimiento el 5 de junio de 2023 y con precio de emisión equivalente al 100% de su valor nominal. Devengarán un cupón del 2,728% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Las obligaciones han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*).

El importe de los intereses devengados por la emisión de obligaciones registrado en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2015 asciende a 15.843 miles de euros.

Por su parte y tras el desembolso del importe de la referida emisión de obligaciones, ha sido íntegramente cancelado el préstamo sindicado contratado en el ejercicio 2014 por la Sociedad Dominante por importe de 1.040.000 miles de euros. La cancelación anticipada del préstamo ha supuesto el pago de una comisión por importe de 28.039 miles de euros, que han sido registrados en el epígrafe “Gastos financieros” del estado de resultados integral resumido consolidado (Nota 20-g).

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo no garantizado del estado de situación financiera consolidado en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2015 se cumple la citada ratio.

### **Nuevo Crédito Sindicado de la Sociedad Dominante**

Con fecha 12 de noviembre de 2015 la Sociedad ha suscrito con un grupo de siete entidades financieras, entre ellas *Natixis S.A. Sucursal en España*, actuando como Banco Agente, un contrato de crédito sindicado por importe de 350.000 miles de euros y vencimiento inicial en junio de 2019, extensible hasta noviembre de 2020. Dicho crédito sindicado tiene como objetivo principal financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX) en los activos inmobiliarios de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2015 se han dispuesto 67.250 miles de euros.



Los principales términos y condiciones del crédito sindicado son:

- Vencimiento el 5 de junio de 2019 extensible hasta 12 de noviembre de 2020 si se cumplen determinadas condiciones.
- Tipo de interés fijado en EURIBOR más 160 puntos básicos pagaderos trimestralmente.
- Cumplimiento de las siguientes ratios financieras, de periodicidad trimestral:

## Ratios

Ratio LtV <= 55%

Ratio cobertura gasto financiero >=2x (a partir 30/6/2016)

Deuda garantizada Hipotecaria / Valor activos inmobiliarios <=15%

Deuda garantizada no Hipotecaria / Valor activos no inmobiliarios <=15%

Valor activos consolidados >=4,5 Md€

Nota: Md€, miles de millones de euros.

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante cumple con todas las ratios financieras.

## Financiación sindicada de SFL

El detalle de la financiación sindicada de SFL a 31 de diciembre de 2015 y 2014, se detalla en el siguiente cuadro:

	Vencimiento	Miles de Euros			
		31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
<b>Financiación sindicada de SFL</b>					
Póliza de crédito BNP Paribas	Julio 2020	400.000	–	400.000	–
Póliza de crédito BPCE	Octubre 2019	150.000	–	150.000	45.000
<b>Total financiación sindicada SFL</b>		<b>550.000</b>	<b>–</b>	<b>550.000</b>	<b>45.000</b>

La póliza de crédito de BNP Paribas fue novada en julio 2015, alargando su vencimiento hasta julio 2020. El tipo de interés fijado es variable con un margen referenciado al EURIBOR.

### Cumplimiento de ratios financieras

Las financiaciones sindicadas de SFL deben cumplir las siguientes ratios financieras con periodicidad semestral:

<b>Ratios</b>	
BNP-Paribas (Banco Agente BNP-Paribas)	Ratio LtV $\leq$ 50%
	Ratio cobertura gasto financiero $\geq$ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq$ 20%
	Valor activos libres $\geq$ 2 Md€
	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $<$ 25%
BPCE (Banco Agente Natixis)	Ratio LtV $\leq$ 50%
	Ratio cobertura gasto financiero $\geq$ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq$ 20%
	Valor activos libres $\geq$ 2 Md€
	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $<$ 25%

Nota: Md€, miles de millones de euros.

A 31 de diciembre de 2015, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

### Préstamos con garantía hipotecaria

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo mantiene préstamos con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta, según el siguiente detalle:

#### Miles de Euros

	31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria – Patrimonio (Nota 9)	273.479	953.840	273.941	840.710
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 24)	177	6.942	986	6.994
	<b>273.656</b>	<b>960.782</b>	<b>274.927</b>	<b>847.704</b>

En julio 2015 el subgrupo SFL ha novado diversos préstamos bilaterales con garantía hipotecaria por importe de 207.480 miles de euros ampliando el vencimiento en cinco años (de 2017 hasta 2022) y estableciendo un tipo fijo del 1,571%.

#### Cumplimiento de ratios financieras

A 31 de diciembre de 2015, dos de los préstamos del Grupo con un importe total dispuesto de 246.209 miles de euros están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2014, era uno el préstamo del Grupo sujeto al cumplimiento de diversas ratios y el importe total dispuesto ascendía a 41.681 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo cumple las ratios financieras exigidas en sus contratos de financiación.

#### Ratios

	Ratio LtV <= 55% individual y 50% consolidado de las filiales. Cumplimiento anual cada 30 de junio.
Filiales SFL: Pargal, Parchamps y Parhaus	Ratio cobertura servicio de la deuda >= 1,5 individual y 1,7 consolidado de las filiales. Cumplimiento trimestral.
Torre Marenstrum, S.L.	Deuda financiera neta/ Fondos propios <=3. Cumplimiento anual. Ratio cobertura servicio de la deuda >= 1,05. Cumplimiento anual.

### Otros préstamos

A 31 de diciembre de 2015, SFL tiene dos préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria sujetos al cumplimiento de diversas ratios. Los límites totales y los saldos dispuestos se detallan a continuación:

<b>Miles de Euros</b>					
		<b>31 de diciembre de 2015</b>		<b>31 de diciembre de 2014</b>	
<b>Vencimiento</b>	<b>Límite</b>	<b>Nominal Dispuesto</b>	<b>Límite</b>	<b>Nominal Dispuesto</b>	
<b>Otros préstamos</b>					
BECEM	Abril 2019	150.000	140.000	150.000	100.000
Banco Sabadell	Junio 2020	50.000	–	–	–
<b>Total otros préstamos</b>		<b>200.000</b>	<b>140.000</b>	<b>150.000</b>	<b>100.000</b>

El préstamo Banco Sabadell ha sido formalizado en junio 2015 por un plazo de cinco años y un tipo de interés variable con un margen referenciado al EURIBOR.

### Cumplimiento de ratios financieras

Dichos préstamos están sujetos a las siguientes ratios financieras con periodicidad semestral:

<b>Ratios</b>	
BECM	Ratio LtV <= 50% Ratio cobertura gasto financiero >=2 Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio <=20% Valor activos libres >=2 Md€ Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada < 25%
Banco Sabadell	Ratio LtV <= 50% Ratio cobertura gasto financiero >=2 Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio <=20% Valor activos libres >=2 Md€ Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada < 25%

Nota: Md€, miles de millones de euros.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

### Emisión de obligaciones simples de SFL

El detalle de las emisiones de bonos no convertibles, realizadas por SFL, es el siguiente:

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
17/05/2011	5 años	25/05/2016	4,625%	500.000	155.800	300.000
28/11/2012	5 años	28/11/2017	3,50%	500.000	300.700	400.000
20/11/2014	7 años	20/11/2021	1,875%	500.000	500.000	500.000
16/11/2015	7 años	16/11/2022	2,250%	500.000	500.000	–
<b>Total emisiones</b>				<b>2.000.000</b>	<b>1.456.500</b>	<b>1.200.000</b>



Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se han admitido a cotización en el mercado regulado de Euronext Paris.

Durante el mes de noviembre 2015, SFL ha realizado una nueva emisión de bonos por importe de 500.000 miles de euros. Estos bonos devengan un cupón fijo del 2,25% pagadero anualmente y con una duración de 7 años siendo su vencimiento final en noviembre de 2022.

Del importe obtenido por la nueva emisión, 243.500 miles de euros se destinaron a la recompra parcial de las obligaciones con vencimientos en 2016 y 2017 por importes de 144.200 y 99.300 miles de euros respectivamente. El coste asociado a dicha recompra parcial ha ascendido a 9.515 miles de euros (Nota 20-g).

El importe de los intereses devengados por las emisiones de bonos registrado en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2015 asciende a 7.665 miles de euros.

### **Pólizas**

El Grupo mantiene pólizas con un límite conjunto de 22.027 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2015 están totalmente dispuestas. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo. A 31 de diciembre de 2014, el límite en pólizas ascendía a 56.340 miles de euros y se encontraban totalmente dispuestas.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2015, el Grupo mantiene dos cuentas corrientes de importe 59.047 miles de euros y 8.500 miles de euros, prestadas a las sociedades del Grupo SCI Washington y SAS Parholding respectivamente. Dichas cuentas corrientes devengan un tipo de interés de Euribor tres meses más 60 puntos básicos en el caso de SCI Washington y Euribor tres meses más 150 puntos básicos para la formalizada con SAS Parholding. El total de intereses devengados entre las dos cuentas corrientes es de 132 miles de euros. El importe total de nominal más intereses a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 70.169 miles de euros.

### **Garantías entregadas**

La Sociedad Dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2015 por importe de 33.111 miles de euros, de los cuales 21.799 miles de euros corresponden al aval bancario depositado por la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela 42 de Madrid (Nota 9). Dicho importe se encuentra registrado en el epígrafe "Acredores comerciales" del estado de situación financiera consolidado (Nota 16). Del importe restante, las principales garantías concedidas son las siguientes:

- 5.097 miles de euros concedidos en garantía de compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad dominante y la citada sociedad mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia deberá resarcir a la Sociedad Dominante de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.
- 5.000 miles de euros concedidos en garantías de compromisos adquiridos por la sociedad DUE. Al respecto, la Sociedad Dominante dispone de una línea de tesorería del BBVA para cubrir los compromisos adquiridos con DUE (Nota 17). Los pasivos cubiertos por dichos avales se encuentran totalmente provisionados bajo el epígrafe "Provisiones no corrientes" del estado de situación financiera consolidado.

### **Deudas por arrendamientos financieros**

El detalle del activo en régimen de arrendamiento financiero, se indica en la Nota 9.

### **Efectivo y medios equivalentes**

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 217.776 y 125.956 miles de euros, respectivamente, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 13.982 y 14.565 miles de euros, respectivamente.

Existe una obligación de pago por parte de la Sociedad Dominante por un importe máximo de 21.367 miles de euros correspondiente a la ejecución del aval para la compraventa de Francisco Silvela.

### **Gasto de formalización de deudas**

A 31 de diciembre de 2015, los gastos de formalización de deudas asumidos por el Grupo pendientes de periodificar ascienden a 22.639 miles de euros. Estos costes se imputan en el estado de resultado integral consolidado durante los años de vigencia de la deuda siguiendo un criterio financiero. En este sentido, el Grupo ha registrado durante el ejercicio 2015 en el estado de resultado integral consolidado 9.256 miles de euros correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

### **Tipo de interés de financiación**

El tipo de interés de financiación del Grupo en sus actividades continuadas para el ejercicio 2015 ha sido del 3,08%, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones de financiación el tipo final resultante se ha situado en el 3,23%. El *spread* de crédito medio del Grupo para el ejercicio 2015 se ha situado en 208 puntos básicos sobre el Euribor (236 puntos básicos incluyendo las comisiones). El tipo de interés de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre es del 2,27% y el *spread* sobre Euribor de 166 puntos básicos.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, los intereses devengados por deudas con entidades de crédito ascienden a 1.071 miles de euros y 4.425 miles de euros, respectivamente.

### **Gestión del capital: Política y objetivos**

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las sociedades del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables y, considerando las restricciones financieras de los mercados, permitan maximizar el retorno de los accionistas.

La estrategia tanto de la Sociedad Dominante, como de sus participadas, incide en la focalización de mercados y productos que aportan valor al Grupo Colonial.

El Grupo realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objetivo de mantener altos niveles de liquidez, minimizar el coste de financiación, disminuir la volatilidad por cambios de capital y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio.

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un importante nivel de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo. La estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento. Mediante el proceso de obtención del Rating IG y la reestructuración de la deuda financiera, ejecutado en el primer semestre de 2015, junto con el crédito sindicado formalizado en noviembre 2015, la Sociedad Dominante ha reducido el coste financiero de su deuda, ampliando y diversificando su vencimiento consiguiendo, adicionalmente, la capacidad financiera suficiente para acometer sus proyectos, asumir proyectos nuevos así como dotarse de una capacidad de inversión suficiente para asumir importantes cotas de crecimiento en los próximos años.

La financiación de la Sociedad Dominante está concedida en su totalidad a largo plazo y estructurada de tal forma que permita desarrollar el plan de negocio que la sustenta.

La operación de “*liability management*” (emisión de obligaciones y recompra parcial de emisiones anteriores) realizada por el subgrupo SFL se enmarca en la gestión activa que el Grupo realiza de su endeudamiento y ha permitido alargar el vencimiento medio así como reducir el coste financiero medio futuro. Asimismo SFL dispone de diversas líneas de financiación sin disponer.

La política de gestión del riesgo tiene el objetivo de limitar y controlar el impacto de las variaciones de los tipos de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. El Grupo contrata, si es preciso, instrumentos financieros para cubrir las variaciones del tipo de interés efectivo.

Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos el Grupo Colonial utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería.

El riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes: (i) la generación de caja recurrente en los negocios en los que el Grupo basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y (iii) en la calidad de los activos del Grupo.

Asimismo dado el tipo de sector en el que opera el Grupo, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que genera y los grados de ocupación de los inmuebles, hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Estos excesos de tesorería permiten tener líneas de crédito sin disponer (es el caso de SFL) o bien depósitos de máxima liquidez y sin riesgo (es el caso de la Sociedad Dominante). El Grupo no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

## 15. Instrumentos financieros derivados

### Objetivo de la política de gestión de riesgos

La política de gestión de riesgos del Grupo Colonial está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgo de tipo de interés: a 31 de diciembre de 2015, el 91% de la deuda dispuesta es deuda a tipo de interés fijo. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. La política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la NIC 39 para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el “Patrimonio neto” de Colonial.
- Riesgos de contraparte: el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de liquidez: En junio 2015 la Sociedad Dominante ha realizado una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros dividida en dos tramos: uno de 750.000 miles de euros (Obligaciones a 4 años) y otro 500.000 miles de euros (Obligaciones a 8 años) respectivamente. Los fondos obtenidos de dicha emisión han sido utilizados para cancelar íntegramente el préstamo sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros suscrito en abril de 2014. En noviembre 2015 la Sociedad Dominante ha formalizado un crédito sindicado por importe de 350.000 miles de euros. Dichas operaciones han permitido a la Sociedad reforzar su estructura financiera en el largo plazo, reducir el coste financiero de su endeudamiento, diversificar su vencimiento y obtener liquidez adicional para atender su plan de inversiones. Por su parte el subgrupo SFL ha emitido, en noviembre 2015, obligaciones simples por un importe nominal de 500.000 miles de euros que se ha destinado a la recompra parcial de emisiones anteriores y a necesidades de tesorería e inversión futuras. Adicionalmente, el subgrupo SFL mantiene los préstamos sindicados no dispuestos descritos en la Nota 14.
- Riesgo de crédito: la Sociedad Dominante analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

### Instrumentos financieros derivados

En la siguiente tabla se detallan los instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Instrumento financiero derivado	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
					Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap (step-up-amortizado)	Colonial	BBVA	4,40%	2018	60.118	(2.778)
CAP	Colonial	CA-CIB	1,25%	2018	350.000	–
CAP	Colonial	ING	1,25%	2018	300.000	–
CAP	Colonial	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	–
Vanilla swap	Torre Marenostrum	Caixabank	2,80%	2024	25.174	(3.058)
<b>Total a 31 de diciembre de 2015</b>					<b>865.292</b>	<b>(5.836)</b>

Instrumento financiero derivado	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
					Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Vanilla swap	Parhaus	Natixis	0,8825%	2017	24.525	(565)
Vanilla swap	Parchamps	Natixis	0,8825%	2017	9.065	(209)
Vanilla swap	Pargal	Natixis	0,8825%	2017	28.150	(648)
Vanilla swap	Parhaus	Nord/LB	0,8825%	2017	24.525	(565)
Vanilla swap	Parchamps	Nord/LB	0,8825%	2017	9.065	(209)
Vanilla swap	Pargal	Nord/LB	0,8825%	2017	28.150	(648)
Vanilla swap	Parhaus	Dekabank	0,8825%	2017	24.525	(565)
Vanilla swap	Parchamps	Dekabank	0,8825%	2017	9.065	(209)
Vanilla swap	Pargal	Dekabank	0,8825%	2017	28.150	(648)
Swap (step-up-amortizado)	Colonial	BBVA	3,50%	2018	91.339	(5.852)
CAP	Colonial	CA-CIB	1,25%	2018	350.000	–
CAP	Colonial	ING	1,25%	2018	300.000	–
CAP	Colonial	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	–
Vanilla swap	Torre Marenostrum	Caixabank	2,80%	2024	27.093	(3.675)
<b>Total a 31 de diciembre de 2014</b>					<b>1.083.652</b>	<b>(13.793)</b>

Durante el ejercicio 2014, en el marco de la refinanciación de su antigua deuda sindicada, la Sociedad Dominante contrató 3 CAP's por importe conjunto de 780.000 miles de euros, con un nivel de cobertura del 1,25% (*strike*) y vencimiento 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de cubrir el 75% del nominal del préstamo sindicado que ha sido finalmente cancelado con fecha 5 de junio de 2015 (Nota 14). El importe pagado por las primas ascendió a 8.580 miles de euros y se registró íntegramente como gasto de coberturas en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio 2014 (Nota 20). Tanto a 31 de diciembre de 2015 y 2014, los CAP's asociados se encuentran valorados a 0 miles de euros en el estado de situación financiera consolidado y en ningún caso pueden derivarse pérdidas o flujos negativos de caja procedentes de dichos instrumentos.

Como consecuencia de la cancelación del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2014, se traspasó el importe registrado en la reserva correspondiente a los instrumentos de cobertura asociados a dicho préstamo a la cuenta de pérdidas y ganancias, por importe de 5.425 miles de euros (Nota 13).

A 31 de diciembre de 2015, el 93% del nominal de la cartera de derivados del Grupo cumple con lo previsto en la normativa contable para ser contabilizadas como coberturas, por lo que las diferencias de valoración de mercado (MtM) entre periodos se contabilizan directamente en el patrimonio neto.

A 31 de diciembre de 2015, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ha ascendido a un saldo deudor de 2.504 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2014, el impacto registrado en patrimonio neto ascendió a 6.368 miles de euros de saldo deudor (Nota 13).



Durante el ejercicio 2015 SFL ha cancelado anticipadamente nueve swaps de tipos de interés con un nominal total de 185.220 miles de euros. Como consecuencia de la novación del pasivo cubierto, SFL ha traspasado el importe neto de 2.014 miles de euros de la reserva por ajustes en patrimonio por valoración de dichos instrumentos al estado de resultado integral consolidado.

Asimismo en los ejercicios 2013 y 2012, SFL canceló anticipadamente ocho swaps de tipos de interés. La periodificación lineal del gasto financiero por la cancelación anticipada de dichas coberturas, ha tenido un impacto en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2015 de 5.708 miles de euros de gasto financiero.

El impacto en el estado de resultado integral consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido, para los ejercicios 2015 y 2014, a 7.914 y 9.500 miles de euros de gasto financiero neto, respectivamente (Nota 20-g), y corresponde principalmente a SFL.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2015, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

A 31 de diciembre de 2015, el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados asciende a 5.836 miles de euros de pasivo financiero, incluyendo 178 miles de euros de cupón corrido a pagar y 206 miles de euros de riesgo de crédito a cobrar (Nota 14). El valor de mercado de los instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 13.793 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 98% en España y 90% en Francia.

La ratio de cobertura efectiva al cierre del ejercicio 2015 (cobertura entre deuda a tipo variable) se sitúa en el 80% en España, ya que debido a que la deuda de la Sociedad Dominante es, casi en su totalidad, a tipo fijo. En Francia se han cancelado todas las coberturas vigentes como consecuencia de la novación a tipo fijo de la deuda a la que estaban asociadas.

## 16. Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El desglose de estos epígrafes por naturaleza y vencimientos de los estados de situación financiera consolidados es el siguiente:

### Miles de Euros

	31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	20.291	–	26.058	–
Anticipos	19.424	–	14.325	–
Acreedores por compra de inmuebles	33.316	–	52.779	–
Fianzas y depósitos recibidos	2.651	27.853	1.515	24.311
Deudas con la Seguridad Social	1.724	–	1.770	–
Ingresos anticipados	5.496	–	4.411	–
Otros acreedores y pasivos	2.740	165	3.444	580
<b>Total</b>	<b>85.642</b>	<b>28.018</b>	<b>104.302</b>	<b>24.891</b>

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, la partida “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por las compras comerciales realizadas por el Grupo, y sus costes relacionados.

La partida “Anticipos” recoge, fundamentalmente, las cantidades satisfechas por adelantado por los arrendatarios en concepto de arrendamientos de carácter bimensual o trimestral.

A 31 de diciembre de 2015, la partida “Acreedores por compra de inmuebles” recoge las deudas derivadas de las obras de rehabilitación o reforma de diversos inmuebles en desarrollo de SFL (Edouard VII y Le Vaisseau), por importe de 11.842 miles de euros, así como el importe pendiente de desembolso de la adquisición de Francisco Silvela (Notas 9 y 14) por la Sociedad Dominante, por importe de 21.367 miles de euros.

La partida “Fianzas y depósitos recibidos” recoge, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

La partida “Ingresos anticipados” recoge el importe de las cantidades recibidas por SFL en concepto de derechos de entrada, que corresponden a cantidades facturadas por arrendatarios para la reserva de un espacio singular.

### Período medio de pago a proveedores y acreedores comerciales

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	<b>Días</b>
	<b>2015</b>
Período medio de pago a proveedores	45
Ratio de operaciones pagadas	46
Ratio de operaciones pendientes de pago	42
	<b>Miles de Euros</b>
<b>Total pagos realizados</b>	<b>44.389</b>
<b>Total pagos pendientes</b>	<b>1.691</b>

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que se incluyen los datos relativos a las partidas “Proveedores” y “Acreedores varios” del estado de situación financiera consolidado adjunto. Adicionalmente, conforme a lo establecido en la citada resolución del ICAC, de 29 de enero de 2016, no se presenta información comparativa, calificándose estas cuentas anuales como iniciales a los exclusivos efectos en los que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Se entenderá por “Periodo medio de pago a proveedores” la expresión del tiempo de pago o retraso de pago de la deuda comercial. Dicho “Periodo medio de pago a proveedores” se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto del ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto del ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio, y en el denominador el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio.

El ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final de plazo máximo legal de pago hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes al cierre del ejercicio.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 será de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas. En este sentido, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha procedido a comunicar a todos aquellos proveedores con contrato en vigor, y cuyas condiciones de pago recogidas en contrato no se ajustan al plazo máximo de pago de 60 días, el cambio de dichas condiciones a fin de ajustarlas a lo establecido en la citada Ley 11/2013.

## 17. Provisiones

El movimiento para los ejercicios 2015 y 2014 de los epígrafes del estado de situación financiera consolidado “Provisiones corrientes” y “Provisiones no corrientes” y su correspondiente detalle, es el siguiente:

### Miles de Euros

	Provisiones no corrientes		Provisiones corrientes
	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Provisiones por riesgos y otras provisiones
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>1.233</b>	<b>12.378</b>	<b>6.179</b>
Dotaciones	–	9	4.073
Retiros	(114)	–	(46)
Trasposos	–	(987)	–
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>1.119</b>	<b>11.400</b>	<b>10.206</b>

### Provisiones no corrientes

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 se incluyen en este epígrafe los costes de urbanización de la UE-1 que deberán ser financiados por la Sociedad Dominante mediante préstamos concedidos a DUE, hasta un importe máximo de 20.000 miles de euros (Nota 10). La Sociedad Dominante dispone de una línea de tesorería restringida del BBVA para cubrir dichas partidas y que se dispone a medida que DUE acredita la ejecución de los trabajos de urbanización. A 31 de diciembre de 2015 se han dispuesto 8.768 miles de euros (7.935 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

Finalmente, durante el ejercicio 2015, la Sociedad Dominante ha reclasificado 768 miles de euros (1.624 miles de euros en 2014), que a 31 de diciembre de 2014 figuraban como provisión para riesgos y gastos a la partida "Deterioro inversiones financieras no corrientes" para ajustar el valor del crédito concedido a su valor recuperable, una vez se consideró la situación patrimonial de la citada sociedad.

La partida "Provisiones de personal" incluye los importes correspondientes a las indemnizaciones por jubilación y a las gratificaciones por antigüedad correspondientes a empleados de SFL (Nota 4-j).

### Provisiones corrientes

Las adiciones en provisiones corrientes recogen un importe de 5.737 miles de euros, correspondientes a una estimación de diversos riesgos futuros de la Sociedad Dominante, los cuales han sido incrementados durante el ejercicio 2015 en 3.375 miles de euros.

El Grupo tiene dotadas las oportunas provisiones para cubrir riesgos probables derivados de reclamaciones de terceros.

## 18. Situación fiscal

La Sociedad Dominante es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trata de sociedades cotizadas y de las que ostente la mayoría de los derechos de voto. Tras la reducción de la participación mantenida por la Sociedad Dominante sobre Asentia, tanto Asentia como todas las sociedades dependientes de la misma integrantes del grupo fiscal, causaron baja con efecto 1 de enero de 2014; es decir, que todas las sociedades del grupo Asentia que formaban parte del grupo fiscal en el ejercicio 2013 pasaron a tributar de forma individual a partir del 1 de enero de 2014.

La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2015 y 2014 incluye, adicionalmente a la Sociedad Dominante, a Abix, Colonial Invest, S.L.U. y Colonial Trámit, S.L.U.

El detalle de los saldos con administraciones públicas del estado de situación financiera consolidado adjunto es el siguiente:

### Miles de Euros

	Activos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	48	857	–	–
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades	23.768	–	–	–
Hacienda Pública, deudora por IVA	13.736	13.656	–	–
Activos por impuestos diferidos	–	–	865	1.422
<b>Total saldos deudores</b>	<b>37.552</b>	<b>14.513</b>	<b>865</b>	<b>1.422</b>

La partida “Hacienda Pública, deudora por impuesto de sociedades” incluye, a 31 de diciembre de 2015, un saldo a favor de la Sociedad Dominante de 23.368 miles de euros derivados de los pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades realizados durante el ejercicio 2015. El importe de dichos pagos a cuenta se corresponde con el pago mínimo del 12% del resultado contable a la fecha del pago a cuenta, en aplicación de las medidas temporales vigentes para el ejercicio 2015.

### Miles de Euros

	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	3.098	6.463	–	–
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	774	2.927	–	–
Hacienda Pública, acreedora por “exit tax” (Grupo SFL)	2.925	–	2.856	5.595
Hacienda Pública, acreedora por IVA	2.105	1.712	–	–
Hacienda Pública, acreedora por aplazamientos	–	4.933	–	1.356
Pasivos por impuestos diferidos	–	–	244.124	196.799
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>8.902</b>	<b>16.035</b>	<b>246.980</b>	<b>203.750</b>



**Impuesto de sociedades**

El detalle del epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” del estado de resultado integral para los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

**Miles de Euros**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(9.346)	(9.550)
Variación por impuestos anticipados y diferidos, así como deducciones y bonificaciones	(43.451) (*)	(166.233) (*)
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>(52.797)</b>	<b>(175.783)</b>

(\*) De los cuales 3.860 y 23.119 miles de euros corresponden a las regularizaciones derivadas de la reducción del tipo impositivo introducido por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, y que establece que el tipo general de gravamen para los contribuyentes de este Impuesto será el 25 por ciento. De forma transitoria se fija un tipo impositivo del 28% para el ejercicio 2015.

**Ejercicio 2015****Miles de Euros**

	<b>Importe</b>	<b>Efecto impositivo – a la tasa nacional 28% (*)</b>
Resultado antes de impuestos	755.942	(211.664)
Efecto de los ajustes a la base correspondientes a Francia (efecto SIIC 4 y ajustes en la base fiscal)	(607.276)	170.037
Efectos de los ajustes a la base correspondientes a las sociedades españolas y créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	43.214	(12.100)
<b>Impuesto sobre las ganancias previo (Base)</b>	<b>191.880</b>	<b>(53.727)</b>
Otros	–	930
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>–</b>	<b>(52.797)</b>

(\*) (Gasto) / Ingreso

**Ejercicio 2014****Miles de Euros**

	<b>Importe</b>	<b>Efecto impositivo – a la tasa nacional 30% (*)</b>
Resultado antes de impuestos	103.407	(31.022)
Efecto de los ajustes a la base correspondientes a Francia (efecto SIIC 4 y ajustes en la base fiscal)	(174.553)	52.365
Efectos de los ajustes a la base correspondientes a las sociedades españolas y créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	192.518	(57.755)
<b>Impuesto sobre las ganancias previo (Base)</b>	<b>121.372</b>	<b>(36.412)</b>
Otros	–	3.871
Desactivación crédito fiscal	–	(143.242)
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>–</b>	<b>(175.783)</b>

(\*) (Gasto) / Ingreso

A continuación se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias:

**Miles de Euros**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)	862.262	322.123
Diferencias permanentes	(1.562.765)	(356.767)
Diferencias temporales	(829.676)	27.088
<b>Base imponible agregada antes de compensación de bases imponibles negativas</b>	<b>(1.530.179)</b>	<b>(7.556)</b>
Compensación bases imponibles negativas	–	–
<b>Base imponible agregada</b>	<b>(1.530.179)</b>	<b>(7.556)</b>
Base imponible registrada	27.439	15.906
Base imponible no registrada	(1.557.618)	(23.462)

A 31 de diciembre de 2015, las diferencias permanentes registradas por el Grupo corresponden, fundamentalmente, al subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4-m), por importe de 553.392 miles de euros de diferencia permanente negativa, así como al dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad que ha supuesto un ajuste negativo de 53.884 miles de euros de diferencia permanente negativa.

Durante el ejercicio 2015, tras la venta de las participaciones en el capital social de Asentia, se ha procedido a la recuperación de los ajustes asociados a dicha participación, lo que ha supuesto un ajuste negativo de 1.585.652 miles de euros. Entre dichos ajustes se encuentran las rentas diferidas por aplicación del Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades derivadas de la aportación de la participación financiera en Riofisa a la sociedad Asentia.

A 31 de diciembre de 2014, las diferencias permanentes registradas por el Grupo corresponden, fundamentalmente, al subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4-m), por importe de 254.874 miles de euros de diferencia permanente negativa, así como al dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad que ha supuesto un ajuste negativo de 49.444 miles de euros de diferencia permanente negativa. Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 se registraron 49.977 miles de euros de costes de ampliación de capital registrados directamente en el patrimonio neto del Grupo (Nota 13) que se incorporaron a la base imponible como ajuste permanente negativo.

### Activos por impuestos diferidos

El detalle de los activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo es el siguiente:

#### Miles de Euros

Activos por impuestos diferidos	Registrados contablemente			31 de diciembre de 2015
	31 de diciembre de 2014	Altas	Bajas	
Valoración instrumentos financieros	978	–	(258)	720
Deterioro por valoración de activos	444	–	(299)	145
	<b>1.422</b>	<b>–</b>	<b>(557)</b>	<b>865</b>

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, establece que el tipo general de gravamen para los contribuyentes de este Impuesto será el 25 por ciento.

No obstante, el tipo general de gravamen del 25 por ciento será de aplicación a partir del período impositivo que se inicie a partir del 1 de enero de 2016, debido a las medidas temporales aplicables en el período impositivo 2015 (Disposición transitoria trigésima cuarta de la Ley 27/2014), que establece que el tipo general de gravamen será del 28 por ciento para el período impositivo 2015.

### Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensación

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2015 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal, mientras que hasta la entrada en vigor del nuevo Impuesto de Sociedades dicha recuperación quedaba limitada a los 18 ejercicios inmediatamente posteriores al de la generación de la base imponible negativa que se pretendía compensar.

En la siguiente tabla se presentan, de forma agregada, las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas que forman el grupo:

### Miles de Euros

Ejercicio	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo
2000	12.979	–
2001	5.468	–
2003	140	–
2004	38.516	–
2005	36	–
2006	25.053	–
2007	321.571	–
2008	1.211.855	–
2009	871.505	–
2010	590.387	–
2011	270.631	–
2012	394.064	90
2013	96.603	2.148
2014	13.559	853
2015	1.557.208	410
<b>Total</b>	<b>5.409.575</b>	<b>3.501</b>

Tal y como se ha indicado anteriormente, determinadas sociedades del Grupo forman parte del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones entre sociedades incluidas en el grupo de consolidación fiscal son eliminadas del agregado de bases imponibles individuales, difiriendo su inclusión en la base imponible consolidada hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal.

En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre el agregado de bases imponibles negativas individuales y la base imponible negativa consolidada del ejercicio 2015, resultante de aplicar los ajustes anteriores a las sociedades que integran el grupo de consolidación fiscal:

### Miles de Euros

	<b>De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal</b>	<b>Del resto de sociedades del Grupo</b>
<b>Agregado de bases imponibles negativas individuales</b>	<b>5.409.575</b>	<b>3.501</b>
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(4)	–
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.642)	–
<b>Total bases imponibles negativas del grupo fiscal</b>	<b>5.399.929</b>	<b>3.501</b>



### Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones

La naturaleza e importe de las deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2015 por insuficiencia de cuota y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

<b>Naturaleza</b>	<b>Ejercicio de generación</b>	<b>Importe Miles de Euros</b>	<b>Plazo máximo para su aplicación</b>
<b>Deducción por doble imposición</b>			
	2009	286	2016
	2010	274	2017
	2011	355	2018
	2012	202	2019
	2013	83	2020
	2014	162	2021
<b>Deducción por formación</b>			
	2008	1	2023
	2009	1	2024
	2010	1	2025
<b>Deducción por reinversión</b>			
	2002	458	2017
	2003	3.316	2018
	2004	1.056	2019
	2005	92	2020
	2006	1.314	2021
	2007	7.275	2022
	2008	1.185	2023
	2009	434	2024
	2010	713	2025
	2011	39	2026
	2012	123	2027
	2013	112	2028
	2014	24	2029
		<b>17.506</b>	

### Reinversión de resultados extraordinarios

La normativa fiscal vigente permitía que los beneficios obtenidos en la enajenación de elementos de inmovilizado material, inmaterial y de participaciones en el capital de otras sociedades ajenos al grupo fiscal en los que se mantenga una participación superior o igual al 5%, otorguen un derecho a la deducción del 12% de los mismos, toda vez que el grupo reinvertiera el importe global de la transmisión en elementos de las mismas características a los citados anteriormente. Dicha reinversión ha de ser efectuada en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión, o en el año anterior a dicha fecha.

Tal y como establece la normativa fiscal vigente, el acogimiento a las mencionadas deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios implica el mantenimiento de los activos en los que se materializa la misma durante el plazo de 5 años (3 en el caso de reinversión en participaciones financieras), salvo nueva reinversión de los activos que incumplan dicho plazo dentro de los límites fijados por la normativa vigente. El vencimiento de los plazos de mantenimiento de los importes reinvertidos por la sociedad se presenta en la siguiente tabla:

#### Miles de Euros

	2016	2017	2018	2019
Reinversión efectuada por la Sociedad	5.642	27.614	8.786	18.701
Renta asociada	220	1.009	946	188

Al respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad Dominante o por el grupo fiscal al que pertenece, en su caso.

### Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos junto con su movimiento, se detalla en el siguiente cuadro:

#### Miles de Euros

Pasivos por impuestos diferidos	31 de diciembre de 2014	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2015
Revalorización de activos	190.272	47.544	–	237.816
Revalorización de activos-España-	13.201	16.727	–	29.928
Revalorización de activos-Francia-	177.071	30.817	–	207.888
Diferimiento por reinversión	6.527	–	(219)	6.308
	<b>196.799</b>	<b>47.544</b>	<b>(219)</b>	<b>244.124</b>

### Diferido de pasivo por revalorización de activos

Corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización).

La partida "Revalorización de activos-España-" recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación a cada una de las sociedades teniendo en cuenta la normativa aplicable y la existencia de los créditos fiscales no registrados. En este sentido, los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de las entidades del Grupo Colonial que a su vez forman parte del grupo fiscal se han registrado a una tasa efectiva del 7,5% (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 70%). En consecuencia, en el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos el Grupo está considerando la aplicación de 43.862 miles de euros de crédito fiscal (diferencia entre el tipo impositivo del 25% y la tasa efectiva de liquidación aplicada del 7,5%).

### Otros pasivos por impuestos no corrientes

El detalle de los pasivos por impuestos no corrientes se detalla en la siguiente tabla:

#### Miles de Euros

Descripción	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Aplazamientos	–	1.356
Exit tax SFL	2.856	5.595
	<b>2.856</b>	<b>6.951</b>

### Aplazamientos con la Administración Pública

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tenía diversos aplazamientos con la Administración Pública que a 31 de diciembre de 2015 han sido cancelados, fundamentalmente, mediante compensación de diversas devoluciones tributarias.

### Otros aspectos fiscales

Durante el ejercicio 2013, se comunicó a la Sociedad Dominante el inicio de actuaciones con carácter parcial en referencia al Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2008, limitándose a ciertas operaciones societarias realizadas en dicho ejercicio. Durante el ejercicio 2014, se formalizaron las actas en conformidad de las actuaciones inspectoras con carácter parcial en referencia al Impuesto sobre Sociedades correspondientes al ejercicio 2008, sin ninguna regularización de base imponible ni sanción alguna.

El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación en España y Francia, excepto para el impuesto de sociedades de las sociedades españolas con bases imponibles negativas pendientes de compensar o deducciones pendientes de aplicar, en cuyo caso el periodo de comprobación se extiende a 10 ejercicios. La Sociedad Dominante ha presentado liquidaciones complementarias del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2011 a 2014, rompiendo para estos ejercicios la prescripción.

No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para el Grupo como consecuencia de una eventual inspección.

### **Adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias**

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias. Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración con fecha 8 de enero de 2016.

## **19. Activos y pasivos contingentes**

### **Garantías comprometidas con terceros**

El subgrupo SFL mantiene los siguientes pactos de accionistas con Prédica:

- *Acuerdo* en la sociedad SCI Washington, en la que SFL posee el 66%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.
- *Acuerdo* en la sociedad Parholding en la que SFL posee el 50%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.

### **Activos contingentes**

La Sociedad Dominante tiene interpuestas determinadas demandas ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad social contra determinados antiguos administradores:

- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por la compra de activos por la Sociedad Dominante para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculada o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006.
- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa durante el año 2007.
- Acción social de responsabilidad contra antiguos determinados administradores por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive. En febrero 2015 ha sido notificada sentencia del Tribunal Supremo desestimando las pretensiones de la Sociedad Dominante, con imposición de costas, si bien ha estimado el motivo correspondiente a la validez del acuerdo de junta de interposición de la acción social de responsabilidad. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que dicha sentencia no tendrá impacto significativo en los estados financieros consolidados, dado que a 31 de diciembre de 2015 se mantiene registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas (Nota 17).

## 20. Ingresos y gastos

### a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París. A 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe neto de la cifra de negocio asciende a 231.185 y 211.477 miles de euros, respectivamente, y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

#### Miles de Euros

Segmento patrimonial	2015	2014
España	62.391	59.969
Francia	168.794	151.508
	<b>231.185</b>	<b>211.477</b>

Los ingresos de los ejercicios 2015 y 2014 incluyen el efecto de la periodificación de las carencias y rentas escalonadas a lo largo de la duración determinada por la fecha de inicio del contrato y la primera opción de renovación de los contratos de arrendamiento (Nota 12). Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada (Nota 16). A 31 de diciembre de 2015 y 2014, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 17.662 y 10.230 miles de euros, respectivamente.



A 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los contratos en vigor en cada fecha, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente es el siguiente:

### Miles de Euros

	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
<b>Arrendamientos operativos cuotas mínimas</b>		
<b>Menos de un año</b>	<b>258.491</b>	<b>214.989</b>
España	64.570	58.389
Francia	193.921	156.600
<b>Entre uno y cinco años</b>	<b>651.641</b>	<b>527.593</b>
España	95.078	85.603
Francia	556.563	441.990
<b>Más de cinco años</b>	<b>309.393</b>	<b>187.265</b>
España	12.515	26.551
Francia	296.878	160.714
<b>Total</b>	<b>1.219.525</b>	<b>929.847</b>
<b>Nacional</b>	<b>172.163</b>	<b>170.543</b>
<b>Internacional</b>	<b>1.047.362</b>	<b>759.304</b>

### b) Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2015 y 2014 su importe se sitúa en 3.143 y 2.606 miles de euros, respectivamente.

### c) Gastos de personal

El epígrafe “Gastos de personal” del estado de resultado integral consolidado adjunta presenta la siguiente composición:

#### Miles de Euros

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Sueldos y salarios	14.018	14.058
Seguridad Social a cargo de la Empresa	6.462	5.019
Otros gastos sociales	2.315	2.094
Retribución extraordinaria	–	4.247
Indemnizaciones	1.060	528
Reasignación interna	(559)	(514)
<b>Total Gastos personal</b>	<b>23.296</b>	<b>25.432</b>
<b>Nacional</b>	<b>9.068</b>	<b>11.941</b>
<b>Internacional</b>	<b>14.228</b>	<b>13.491</b>

Dentro de la partida “Otros gastos sociales” se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2015 derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad Dominante y del plan de opciones de SFL descritos en la Nota 21, por importe de 2.057 miles de euros.

La partida “Retribución extraordinaria” recogía, fundamentalmente, la bonificación extraordinaria y contingente asociada a la reestructuración de la deuda financiera sindicada de la Sociedad Dominante satisfecha una vez culminado con éxito el proceso de reestructuración de la deuda financiera y la capitalización de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2014 (Nota 23).

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2015 y 2014, en el desarrollo de sus actividades continuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

#### Nº de empleados

	2015		2014		Media 2015		Media 2014	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	11	5	12	5	12	5	12	6
Técnicos titulados y mandos intermedios	27	27	31	25	29	26	31	23
Administrativos	14	53	13	57	13	55	13	58
Otros	1	1	1	1	1	1	1	1
	<b>53</b>	<b>86</b>	<b>57</b>	<b>88</b>	<b>55</b>	<b>87</b>	<b>57</b>	<b>88</b>

#### d) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado de resultado integral consolidado presenta la siguiente composición:

#### Miles de Euros

	2015	2014
Servicios exteriores y otros gastos	15.522	13.870
Tributos	20.959	40.463
<b>Total</b>	<b>36.481</b>	<b>54.333</b>

### e) Variación neta de la pérdida por deterioro del valor

El movimiento de la partida “Deterioro del valor de créditos comerciales” del estado de situación financiera consolidado habido durante el ejercicio es el siguiente:

#### Miles de Euros

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo inicial	157.495	156.604
Variación neta	(67.402)	891
<b>Saldo final</b>	<b>90.093</b>	<b>157.495</b>

A 31 de diciembre de 2014, del importe total, 152.189 miles de euros corresponden al deterioro de las cantidades adeudadas por Nozar S.A. y N.Z. Patrimonio S.L.U. (Nota 12).

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante ha procedido a dar de baja del estado de situación financiera consolidado el importe de la cuenta por cobrar de NZ Patrimonio, junto con su deterioro del valor correspondiente, por importes de 66.717 miles de euros, respectivamente, una vez que el administrador concursal ha enajenado la totalidad de sus activos sin alcanzar las cantidades obtenidas para satisfacer las cuantías adeudadas a la Sociedad.

Del importe total a 31 de diciembre de 2015, 85.473 miles de euros corresponden al deterioro de las cantidades adeudadas por Nozar S.A.

El detalle de la naturaleza de los deterioros registrados en el epígrafe “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado integral consolidado se presenta en la siguiente tabla:

#### Miles de Euros

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Deterioro del fondo de comercio (Nota 7)	–	(120.000)
Deterioro de inmuebles para uso propio (Nota 8)	808	340
Bajas sustitutivas (Nota 8 y 9)	(3.282)	(4.919)
<b>Resultado por variación de valor de activos y deterioro</b>	<b>(2.474)</b>	<b>(124.579)</b>

**f) Resultados netos por venta de activos y variación de valor de inversiones inmobiliarias**

La distribución de los ingresos por venta de activos (Notas 9 y 24) del Grupo se detalla a continuación:

**Miles de Euros**

	Precio de venta		Coste de venta		Resultados netos por ventas de activos	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
España	-	93	-	120	-	(27)
Francia	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>93</b>	<b>-</b>	<b>120</b>	<b>-</b>	<b>(27)</b>

El desglose del resultado por variaciones de valor en inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2015 y 2014 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

**Miles de Euros**

	2015	2014
<b>Variaciones de valor epígrafes estado situación financiera</b>		
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	725.115	335.171
Activos no corrientes mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias (Nota 24)	(5.133)	(3.218)
<b>Variaciones de valor inversiones inmobiliarias del estado de resultado integral</b>	<b>719.982</b>	<b>331.953</b>
<b>Nacional</b>	<b>206.328</b>	<b>104.411</b>
<b>Internacional</b>	<b>513.654</b>	<b>227.542</b>



**g) Ingresos y gastos financieros**

El desglose del resultado financiero para los ejercicios 2015 y 2014 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

**Miles de Euros**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Ingresos de participaciones (Nota 10)	18	8.614
Otros intereses e ingresos asimilados	1.288	817
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 15)	3.111	2.498
Costes financieros capitalizados (Nota 4-c)	6.049	7.473
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>10.466</b>	<b>19.402</b>
<b>Resultados participaciones método de la participación (Nota 10)</b>	<b>-</b>	<b>(2.176)</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados	(123.312)	(197.984)
Gastos financieros asociados a la recompra de bonos (Nota 14)	(9.515)	(22.384)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 15)	(11.025)	(11.998)
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>(143.852)</b>	<b>(232.366)</b>
<b>Resultado por deterioro del valor de activos financieros</b>	<b>2.267</b>	<b>(3.733)</b>
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>	<b>(131.119)</b>	<b>(218.873)</b>

A 31 de diciembre de 2015, la partida "Gastos financieros y gastos asimilados" incluye 28.039 miles de euros correspondientes a la comisión asociada a la cancelación anticipada del préstamo sindicado de la Sociedad Dominante formalizada con fecha 5 de junio de 2015 (Nota 14).

Por su parte, a 31 de diciembre de 2014, la partida "Gastos financieros y gastos asimilados" incluía 41.030 miles de euros de intereses devengados en aplicación del margen adicional aplicado sobre los saldos dispuestos del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad Dominante, que fue cancelado durante el ejercicio 2014. Adicionalmente, la reestructuración de la deuda financiera realizada durante el ejercicio 2014 supuso el registro de 42.202 miles de euros de costes asociados a dicha reestructuración.

A 31 de diciembre de 2014, la partida "Ingresos de participaciones" incluía 8.485 miles de euros correspondientes al margen positivo por la venta de la participación que SFL ostentaba en SIIC de París y que fue transmitida durante el ejercicio 2014 (Nota 10).

Finalmente, la partida "Gastos financieros asociados a la recompra de bonos" incluye, tanto para el ejercicio 2015 como 2014, el coste soportado por SFL por la recompra de 243.500 y 300.000 miles de euros de los bonos que tenía emitidos (Nota 14).

**h) Transacciones con partes vinculadas**

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2015 y 2014 han sido las siguientes:

**Miles de Euros**

	2015		2014	
	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos
Gas Natural, SDG, S.A.	–	5.916	–	5.971
CaixaBank, S.A. (*)	–	–	(92)	–
Banco Popular Español, S.A. (*)	–	–	(4)	–
The Royal Bank of Scotland Group, PLC (*)	–	–	(78)	–
Crédit Agricole – CIB (**)	–	–	(10.547)	80
Coral Partners (Lux), S.A.R.L. (**)	–	–	(10.374)	–
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>5.916</b>	<b>(21.095)</b>	<b>6.051</b>

(\*) Se incluyen operaciones de CaixaBank, S.A., Banco Popular Español, S.A., Royal Bank of Scotland Group, PLC hasta el mes de enero de 2014, fecha en la que enajenó sus acciones, según comunicaciones a la CNMV.

(\*\*) Se incluyen operaciones de Crédit Agricole – CIB y Coral Partners (Lux), S.A.R.L. hasta el mes de abril de 2014, fecha en la que enajenaron sus acciones, según comunicaciones a la CNMV.

## i) Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del ejercicio ha sido la siguiente:

### Miles de Euros

Sociedad	Resultados consolidados		Resultado atribuido a socios minoritarios		Resultados atribuidos	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Inmobiliaria Colonial, S.A.	142.645	392.553	-	-	142.645	392.553
Subgrupo SFL	545.124	240.229	(283.219)	(135.148)	261.905	105.081
Torre Marenostrom, S.L	10.188	2.877	(4.513)	(1.222)	5.675	1.655
Danieltown Spain, S.L.U.	5.190	-	-	-	5.190	-
Colonial Invest, S.L.U.	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
Colonial Tramit, S.L.U	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
Subgrupo Asentia (2-f)	-	(7.172)	-	(121)	-	(7.293)
<b>Total</b>	<b>703.145</b>	<b>628.485</b>	<b>(287.732)</b>	<b>(136.491)</b>	<b>415.413</b>	<b>491.994</b>

## 21. Plan de opciones sobre acciones

### Plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante estableció, para el Presidente y el Consejero Delegado de la Sociedad Dominante, así como para los miembros del Comité de Dirección del Grupo, un plan de retribuciones a largo plazo que será de aplicación durante los ejercicios 2014 a 2018.

Entre los días 1 y 15 de abril de cada uno de los ejercicios siguientes, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará el número de acciones que, en función del cumplimiento de los indicadores el año anterior, ha correspondido a cada uno de los beneficiarios del Plan. Las acciones que les hubiera correspondido se entregarán a los beneficiarios entre los días 15 y 30 de abril de cada año.

Las acciones recibidas en ejecución de este Plan no podrán ser enajenadas ni transmitidas por los beneficiarios del mismo hasta que hayan transcurrido tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de las mismas.

La entrega de las acciones que resulten incluirá un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de la acción entregada no sea en ningún caso superior en un 150% a la cotización media de la acción de Colonial en el mes de noviembre de 2013.

El plan incluye las cláusulas habituales para adecuar el número de acciones a percibir por los beneficiarios en casos de dilución.

Durante el ejercicio 2015 y 2014, se ha registrado en el epígrafe "Gasto personal – Otros gastos sociales" del estado de resultado integral consolidado 1.205 y 1.191 miles de euros, respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos (Nota 20-c).

Con fecha 24 de abril de 2015, el Consejo de Administración ha determinado el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2014, el cual se ha situado en 3.766.173 acciones (Nota 13). Con fecha 30 de abril de 2015, las acciones han sido entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 1.813.521 acciones han sido entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 1.424.908 a miembros de la Alta Dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.088 y 855 miles de euros, respectivamente.

### Planes de opciones sobre acciones de SFL

SFL mantiene dos planes de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre de 2015, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 1		Plan 3
Fecha de reunión	09.05.2011		22.04.2015
Fecha de Consejo de Administración	05.03.2013	04.03.2014	17.06.2015
Fecha de ejercicio, a partir de	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Número objetivo inicial	35.144	33.981	27.328
% esperado inicial	70,83%	70,83%	70,83%
Número esperado inicial	24.892	24.069	19.356
Valor por acción (euros)	31,65	31,48	36,08
Opciones anuladas	(10.866)	(16.012)	(1.602)
% esperado a cierre	150,00%	100,00%	100,00%
Número estimado al cierre	36.418	17.969	25.726

Cada plan de atribución de acciones se ha calculado en base al número de acciones esperado multiplicado por el valor razonable unitario de dichas acciones. Dicho número de acciones esperado corresponde al número total de acciones multiplicado por el porcentaje de esperanza de adquisición de la atribución. El importe resultante se imputa de forma lineal durante el periodo de atribución.

A 31 de diciembre de 2015, el porcentaje esperado ha sido revisado, pasando a ser del 150% para el plan de marzo de 2013 y del 100% para los planes de marzo de 2014 y junio de 2015.

El valor razonable de las acciones atribuidas viene determinado por la cotización a la fecha de atribución, corregido por el valor actualizado de los dividendos futuros pagados durante el periodo de adquisición, aplicando el método MEDAF (Modelo de Equilibrio de Activos Financieros).

A 31 de diciembre de 2015, el importe registrado en el estado de resultado integral consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 852 miles de euros (Nota 20-c).

Durante el primer semestre del ejercicio 2015, se han atribuido 44.375 acciones gratuitas a sus beneficiarios de acuerdo con el antiguo Plan nº1 aprobado por el Consejo de Administración de SFL de fecha 16 de febrero de 2012, quedando dicho plan totalmente liquidado.

## 22. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas y empresas asociadas.

## 23. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la Alta Dirección

### Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2015 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

#### Miles de Euros

	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
<b>Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*)</b>	<b>1.215</b>	<b>150</b>	<b>1.365</b>
<b>Dietas</b>	<b>457</b>	<b>117</b>	<b>574</b>
Dietas Consejeros	428	117	545
Dietas adicionales del Presidente	29	–	29
<b>Remuneraciones fijas</b>	<b>1.100</b>	<b>–</b>	<b>1.100</b>
Retribución Consejeros	600	–	600
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	200	–	200
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	150	–	150
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	150	–	150
<b>Total</b>	<b>2.772</b>	<b>267</b>	<b>3.039</b>
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos (*)	1.460	211	1.671

(\*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 21.

A 31 de diciembre de 2014, el importe devengado por dichas retribuciones ascendió a 5.235 miles de euros, que correspondía a remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos, dietas y remuneraciones fijas, por importes de 3.711 (incluido el importe de la retribución extraordinaria y contingente por la reestructuración percibido, que ascendió a 2.520 miles de euros), 644 y 880 miles de euros, respectivamente.



A 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad Dominante, con una prima por importe de 322 y 420 miles de euros, respectivamente.

El Grupo no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2015, dos miembros del Consejo de Administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 10 hombres y 1 mujer a 31 de diciembre de 2015, mientras que a 31 de diciembre de 2014 lo estaba por 9 hombres y 2 mujeres.

Tras los cambios en la composición del accionariado de la Sociedad Dominante, la composición del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2015 se presenta en la tabla siguiente:

<b>Consejero/a</b>	<b>Cargo</b>	<b>Tipo consejero/a</b>
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Ejecutivo
Grupo Villar Mir, S.A.U. representado por D. Juan-Miguel Villar Mir	Vicepresidente	Dominical
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado	Ejecutivo
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador	Independiente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Consejero	Dominical
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Francesc Mora Sagués	Consejero	Dominical
D <sup>a</sup> . Ana Sainz de Vicuña	Consejera	Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero	Independiente
D. Luis Maluquer Trepal	Consejero	Otro Consejero

Durante el ejercicio 2015, ha causado baja la consejera D<sup>ña</sup>. Silvia Villar-Mir de Fuentes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

### **Retribución a la alta dirección**

La alta dirección de la Sociedad Dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo directamente del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2015 y 2014 la alta dirección está formada por dos hombres y dos mujeres.

Las retribuciones devengadas por la alta dirección durante los ejercicios 2015 y 2014 ascienden a 886 (no se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 21) y 2.151 miles de euros, respectivamente, correspondientes a sueldos y salarios y, para el ejercicio 2014, incluyendo la retribución extraordinaria y contingente por la reestructuración realizada por importe de 1.220 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

#### **Retribución extraordinaria y contingente 'Acuerdo reestructuración de la deuda financiera'**

Con fecha 27 de junio de 2013, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordó una retribución extraordinaria y contingente a favor de los miembros del Comité de Dirección de Colonial, por un importe máximo de hasta 4.000 miles de euros. La percepción de dicha retribución quedaba sometida a que Colonial acordara la reestructuración de su deuda financiera sindicada, que vencía el 31 de diciembre de 2014.

Durante el ejercicio 2014, culminó con éxito el proceso de reestructuración de la deuda financiera, por lo que el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, fijó los importes exactos y la forma de distribución, y se procedió a su pago.

#### **24. Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades discontinuadas**

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2015 y 2014 han sido los siguientes:

##### **Miles de Euros**

	<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Activos subgrupo Asentia</b>	<b>Total Activos mantenidos para la venta</b>	<b>Pasivos subgrupo Asentia</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>54.237</b>	<b>788.511</b>	<b>842.748</b>	<b>1.537.858</b>
Bajas de perímetro (Nota 2-f)	–	(788.511)	(788.511)	(1.537.858)
Trasposos (Nota 9)	(34.480)	–	(34.480)	–
Deterioro del valor (Nota 20-f)	(3.218)	–	(3.218)	–
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>16.539</b>	<b>–</b>	<b>16.539</b>	<b>–</b>
Adiciones	1.321	–	1.321	–
Deterioro del valor (Nota 20-f)	(5.133)	–	(5.133)	–
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>12.727</b>	<b>–</b>	<b>12.727</b>	<b>–</b>

## **Inversiones inmobiliarias (Nota 9)**

### **Movimientos del ejercicio 2015**

Durante el ejercicio 2015 no se han producido movimientos significativos.

### **Movimientos del ejercicio 2014**

Tras la refinanciación de la deuda de la Sociedad Dominante realizada en el ejercicio 2014, se procedió a revisar el plan de ventas de la Sociedad Dominante y se reclasificó un inmueble sito en Madrid al epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias" dado que no se esperaba su realización en el corto plazo. El importe del inmueble traspasado ascendía a 34.480 miles de euros.

### **Conjunto de activos y pasivos mantenidos para la venta del grupo de sociedades cuya sociedad cabecera era la sociedad Asentia**

Tal y como se indica en la Nota 4-s, el Grupo consideraba su participación en el subgrupo Asentia como un activo no corriente mantenido para la venta y la actividad correspondiente al segmento de promoción y suelo como una actividad discontinuada. En este sentido, el Grupo clasificó la totalidad de los activos y pasivos asociados al subgrupo Asentia en los epígrafes del estado de situación financiera consolidado "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta". Tras la salida del perímetro de consolidación del subgrupo Asentia, el Grupo procedió a dar de baja el conjunto de activos y pasivos asociados a dicho subgrupo. El impacto en el estado de resultado integral consolidado de la baja anterior se detalla en la Nota 2-f.

El detalle por epígrafes tanto de los importes de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" como "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado correspondiente al subgrupo cuya sociedad cabecera era la sociedad Asentia se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

## 25. Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014 de las distintas sociedades que componen el Grupo Colonial, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

### Miles de Euros

Descripción	2015		2014	
	Auditor principal	Otros auditores	Auditor principal	Otros auditores
Servicios de Auditoría	532	282	546	307
Otros servicios de Verificación	224	15	509	–
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>756</b>	<b>297</b>	<b>1.055</b>	<b>307</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	–	–	–	–
Otros Servicios	160	26	98	15
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>160</b>	<b>26</b>	<b>98</b>	<b>15</b>

El auditor principal de Grupo Colonial es Deloitte, S.L.

Los honorarios del auditor principal representan menos de un 1% de su facturación en España.

## 26. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes ni otros aspectos dignos de mención.

## ANEXO

**Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación**

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14		
<b>Torre Marenostrum, S.L.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	55%	55%	–	–		Inmobiliaria
<b>Colonial Invest, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	–	–		Inmobiliaria
<b>Colonial Tramat, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	–	–		Inmobiliaria
<b>Danieltown Spain, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	–	–	–		Inmobiliaria
<b>Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	53,14%	53,14%	–	–		Inmobiliaria
<b>Condorcet Holding SNC</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>Condorcet PROPCO SNC</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	Condorcet Holding SNC	Inmobiliaria
<b>SCI Washington</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	66%	66%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI 103 Grenelle</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI Paul Cézanne</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14		
<b>Segpim, S.A.</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
<b>Locaparis, SAS</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
<b>Maud, SAS</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SB2, SAS</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SB3, SAS</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI SB3</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SAS Parholding</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	50%	50%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI Parchamps</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SCI Pargal</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SCI Parhaus</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>Asentia Project, S.L.U</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	–	3,79%	–	–		Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, las sociedades del Grupo Colonial han sido auditadas por Deloitte, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers.



# Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

## Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

### 1. Situación de la Sociedad

#### Entorno macroeconómico

En los últimos meses del ejercicio 2015, los mercados financieros internacionales han estado sometidos a un clima muy volátil, hecho que ha acabado por deslucir el ya de por sí débil tono de la segunda mitad del año. Según los analistas, el crecimiento mundial se acelerará en 2016 (un 3,6% frente al 3,1% en 2015), con unas economías avanzadas que asientan una expansión moderada y unas economías emergentes cuyo crecimiento ganará tracción. Este escenario puede verse afectado por factores globales y locales, como la subida de tipos de la Reserva Federal, la bajada del precio del petróleo, así como el deterioro de ciertas economías emergentes (como es el caso de Brasil).

En la **Eurozona**, la recuperación prosigue con un avance moderado pero sostenido. El ritmo de expansión de la economía se mantiene, apoyado por el buen comportamiento de la demanda doméstica. Aunque el BCE señaló el aumento de los riesgos exteriores, las perspectivas para la economía europea son positivas y prosiguen según lo esperado. Así lo indican las propias previsiones del BCE, que apenas varió su escenario de crecimiento e inflación en diciembre. De este modo, se espera que el avance de la economía pase del 1,5% en 2015 al 1,9% en 2017. La debilidad de la inflación en 2015 se debe, en gran parte, a la caída de los precios del componente energético, un factor que dejará de actuar a medio plazo. En los próximos meses, los analistas esperan que la economía todavía se beneficie del bajo precio del petróleo, así como de la política monetaria acomodaticia, de un tipo de cambio favorable para las exportaciones y de una menor consolidación fiscal. Sin embargo, son factores coyunturales y, por lo tanto, es necesario continuar profundizando en las reformas estructurales, que puedan garantizar el crecimiento sostenido a largo plazo.

En **España** se ha producido un avance robusto en la actividad económica, obteniendo un ritmo de crecimiento elevado en el 4T y por encima de las previsiones de hace unos meses. Con la tendencia al alza, los analistas han revisado 1 décima al alza la previsión de crecimiento del PIB del 4T, hasta el 0,8% intertrimestral, con lo que el cómputo anual del 2015 se sitúa en el 3,2% (frente al 3,1% anterior). En el 2016, a pesar de la incertidumbre política derivada de las elecciones generales, se espera que la economía avance un 2,7%, especialmente debido a la mejora y consolidación de las condiciones de financiación, a que el sector inmobiliario vuelva a sumar y que las reformas estructurales sigan dando frutos, sobre todo en el mercado laboral, donde la creación de empleo podría superar los 400.000 puestos de trabajo.

En **Francia** se espera una aceleración del crecimiento del PIB. El crecimiento del PIB del 1,1% en el 2015 se espera que aumente hasta un 1,4% en 2016, gracias al crecimiento de la demanda interna y al comportamiento positivo de las expectativas extracomunitarias.

*Fuente: Informe mensual de "la Caixa"*

## Situación del mercado de alquiler

### Barcelona

Los indicadores del mercado de oficinas de Barcelona demuestran la fortaleza de un mercado en plena fase expansiva. La recuperación de la economía y una mayor actividad y confianza empresarial están sustentando el crecimiento de la contratación de oficinas en Barcelona, confirmándose la tendencia alcista que se inició el año pasado. Este año 2015, se han contratado en el mercado de oficinas de Barcelona 398.000 m<sup>2</sup>, un 41% superior a la cifra alcanzada en el año 2014. Concretamente en el último trimestre del año se han contratado 83.000 m<sup>2</sup> de oficinas.

La falta de oferta de oficinas será el factor más relevante en los próximos dos años. En este sentido, la tasa de disponibilidad media en Barcelona ha descendido en dos años del 14% al 11% actual. La escasez de espacios para grandes compañías en el centro ciudad está desplazando parte de la demanda a las Nuevas Áreas de Negocio. Los desarrollos previstos que se entregan en los dos próximos años no van a ser suficientes para modificar el comportamiento futuro de la disponibilidad que seguirá con tendencia a la baja. La tasa de desocupación del mercado de oficinas sigue su tendencia a la baja y alcanza un 11,1%. En la zona CBD la tasa de disponibilidad disminuye hasta un 7,3%. Estudiando la disponibilidad por zonas y su calidad, según los analistas, se observa que menos de la mitad de las oficinas disponibles corresponde a calidad superior (clase A y B+). En la zona de Diagonal/Paseo de Gracia y centro ciudad, tan solo la disponibilidad de espacio "Grade A" es casi inexistente.

Las rentas máximas *Prime* han experimentado un ascenso del 12% anual, alcanzando los 20€/m<sup>2</sup>/mes en el 4T del año. La falta alarmante de oferta de calidad y la fortaleza de la contratación sustentan el incremento de las rentas de oficinas tanto en centro ciudad como en nuevas áreas de negocio, al presionar los niveles de renta al alza en los nuevos contratos.

### Madrid

La contratación de oficinas y high-tech en el mercado de oficinas de Madrid durante el año 2015, ha sido de unos 500.000m<sup>2</sup>, más de un 30% por encima de la cifra del año 2014 y la mayor en los 8 años que llevamos de crisis. En la zona CBD se han contratado casi 200.000m<sup>2</sup>, un 37% de la contratación total. Las operaciones por encima de los 5.000m<sup>2</sup> toman mucha relevancia este trimestre. La contratación más grande del año fue protagonizada por parte de la empresa de publicidad WPP, que ocupará 36.000m<sup>2</sup> en la calle Ríos Rosas. Le siguieron dos grandes operaciones de consultores en la zona CBD: Ernst & Young firmó 19.800m<sup>2</sup> en Torre Titania y KPMG 19.700m<sup>2</sup> en Torre Cristal.

La tasa de disponibilidad media en Madrid mantiene la tendencia decreciente que comenzó en el año 2014, alcanzando el 10,6% durante el cuarto trimestre del año 2015. Esta evolución continuará a medio plazo por la misma senda, siendo más acentuada en el caso de producto de calidad.

En la zona CBD, la tasa de desocupación ha disminuido hasta alcanzar un 7%, con una clara escasez de producto "Grade A" de calidad. Las previsiones de generación de nueva oferta para los próximos tres años siguen siendo muy bajas en todas las zonas, alrededor de los 100.000 m<sup>2</sup>, por lo que el potencial es grande en el campo de la rehabilitación y reposicionamiento de edificios. La falta de espacio de oficinas de calidad en el centro de Madrid es evidente y se ha ido confirmando a lo largo del ejercicio 2015. En el cierre de año tan solo el 38% de los espacios disponibles eran de grado A o B+.

La escasez de producto sigue impulsando las rentas al alza fundamentalmente en los productos *prime* de las mejores zonas. Así, las rentas en la zona CBD llevan experimentando una subida gradual desde el segundo trimestre 2014 hasta 27,25€/m<sup>2</sup>/mes a cierre de 2015 lo que representa un aumento del 12% interanual.

Sin embargo, como es habitual para algunos de los mejores edificios de CBD, edificios Grado A, los alquileres han llegado a superar estos niveles de rentas. Los máximos de zona Secundaria y Periferia, sin embargo, han experimentado un crecimiento más suave, situándose en 15,8 y 13,5 €/m<sup>2</sup>/mes respectivamente, mientras que la zona de Satélite no ha variado, manteniéndose en 10€/m<sup>2</sup>/mes.

## París

La contratación de oficinas en la región de París durante el cuarto trimestre del año 2015, ha alcanzado los 708.800m<sup>2</sup>, lo que supone un saldo acumulado para este año de más de 2.200.000m<sup>2</sup>, un incremento del 1% con respecto al mismo periodo del pasado año.

En el centro de París (París Centre West) se han contratado casi 600.000m<sup>2</sup>, situándose por encima de la media de contratación de los últimos diez años.

Se ha producido un fuerte incremento en el segmento de operaciones inferiores a 5.000m<sup>2</sup>, superando las 1.200 transacciones, alcanzando niveles del año 2007, cuya demanda ha sido liderada por el sector "IT".

La escasez de oferta de oficinas de calidad, adaptada a las crecientes necesidades técnicas y tecnológicas, provoca que la tasa de desocupación de la zona CBD se sitúe en el 4,7% durante el último trimestre del año, a diferencia de la periferia, donde alcanza tasas superiores al 10%. El mercado de alquiler de París registra una desocupación que se sitúa en el 6,9% (0,7% inferior al mismo periodo del ejercicio anterior).

Los precios de alquiler *prime* en la zona CBD se mantienen en rangos similares a trimestres anteriores. En el último trimestre, el precio medio se ha situado en los 724€/m/año.

No obstante, en inmuebles de máxima calidad, se han obtenido rentas superiores, como por ejemplo, 780€/m<sup>2</sup>/mes firmados en el inmueble #Cloud del Grupo Colonial.

Se confirman las previsiones de los principales brokers que apuntaban que 2015 sería un año de recuperación necesario para la economía francesa, a la espera de la consolidación en 2016.

Según los principales consultores, los incentivos en CBD París, están disminuyendo resultando en un crecimiento de las rentas económicas.

Se espera que en los próximos trimestres el ciclo de crecimiento de rentas económicas, se vea completado por aumentos en las rentas faciales.

*Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, BNP Paribas*

## Estructura organizativa y funcionamiento

Grupo Colonial es una inmobiliaria de referencia en el mercado de oficinas de calidad de la zona euro. Se configura como uno de los principales operadores de oficinas en el mercado inmobiliario español y europeo. El Grupo aglutina una cartera inmobiliaria valorada en más de 6.900 millones de euros, con una clara vocación patrimonialista centrada en la explotación y desarrollo de edificios para alquiler y con una destacada presencia en el negocio de alquiler de oficinas de calidad en las zonas "*prime*" de los mercados de París, Madrid y Barcelona.

La estrategia del Grupo Colonial pasa por consolidarse como principal actor en el segmento de oficinas *prime*.

En particular la estrategia del Grupo Colonial pasa por:

- Un modelo de negocio focalizado el desarrollo, rehabilitación y explotación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, principalmente el CBD (Central Business District).
- Máximo compromiso en la creación de oficinas de calidad, con especial énfasis en la eficiencia y en la sostenibilidad.
- Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París.

- Una estrategia de inversión que combina adquisiciones “Core” con adquisiciones “Prime Factory”, proyectos con componentes “value added”.
- Un enfoque claramente industrial inmobiliario para capturar una creación de valor diferencial en el mercado.
- Una estructura de capital sólida con una clara vocación de mantener los máximos estándares de calificación crediticia – *investment grade*

Una rentabilidad atractiva para el accionista en base a una rentabilidad recurrente combinado con creación de valor inmobiliaria a partir de iniciativas “value added”.

## 2. Evolución y resultado de los negocios

### Introducción

A 31 de diciembre de 2015, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 231 millones de euros, correspondientes al negocio recurrente de la compañía, el negocio de alquiler.

El beneficio de explotación ha sido de 175 millones de euros.

La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle y BNP Paribas Real Estate al cierre del ejercicio, ha sido de 720 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia como en España, es fruto de un incremento del valor en términos homogéneos del 15,7% de los activos de alquiler en explotación respecto diciembre 2014 (15,9% en España y 15,7% en Francia).

La activación de gastos financieros, correspondientes a la financiación de proyectos en curso, ha alcanzado los 6 millones de euros.

El gasto financiero neto ha sido de 137 millones de euros, incluyendo 6 millones de euros que corresponden a los costes financieros de proyectos en curso que han sido capitalizados.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (288 millones de euros negativos), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 415 millones de euros.

### Valoración de Activos

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2015 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 6.913 millones de euros. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado. Dicho valor supone un aumento del +16% en términos comparables respecto a diciembre de 2014 (+8% en 6 meses).

Los activos en España, han aumentado un 16% *Like-for-like* en un año, debido principalmente a una compresión de yields dado el elevado interés en activos *prime* en Madrid y Barcelona. El *portfolio* de Madrid ha incrementado un 17% *Like-for-like* y el de Barcelona ha incrementado un 16% *Like-for-like*.

El *portfolio* en Francia ha aumentado un 16% *Like-for-like* respecto al año anterior. Dicho aumento de valor, es consecuencia de la exitosa ejecución de proyectos *prime*, así como debido a impactos positivos en rentas y yields en toda la cartera, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas *Prime* en París.

## Nuevas adquisiciones & Cartera de proyectos

Durante el año 2015, El Grupo Colonial ha adquirido inmuebles de oficinas por un volumen de 234 millones de euros y ha invertido más de 128 millones de euros en estrategias de reposicionamiento "*Prime Factory*" de la cartera actual.

Todas las inversiones se han realizado en ubicaciones *prime*, con una estrategia selectiva, cumpliendo completamente los objetivos de inversión del Grupo para el 2015, tanto en volumen de inversión como en rentabilidades exigidas.

### Nuevas adquisiciones

En el ejercicio 2015, el Grupo ha adquirido 4 inmuebles en el centro de Madrid (Estébanez Calderón 3-5, Príncipe de Vergara 112, Génova 17 y Santa Engracia 120) por un importe total de 166 millones de euros y el inmueble 9, Av. Percier en el centro de París por 68 millones de euros.

Estébanez Calderón 3-5 y Príncipe de Vergara 112 corresponden a adquisiciones "*Prime Factory*" que implican proyectos totalmente nuevos, mientras que Génova 17, Santa Engracia y 9 Av. Percier son activos "*Core*" que ya generan rentas desde el momento de su adquisición.

La mayor parte de las adquisiciones se han realizado a través de operaciones fuera de mercado ("*off market transactions*").

### Cartera de proyectos – *Prime factory*

En el ejercicio 2015, el Grupo Colonial ha entregado exitosamente dos grandes proyectos en París (el edificio #Cloud y 90 Champs Elysées), así como varios reposicionamientos en los inmuebles de José Abascal en Madrid, el edificio de Tilos y el complejo de Travessera de Gracia/Amigó en Barcelona.

Todos los activos entregados han reportado altos ratios de prealquiler, con tenants de primer nivel y aumentos significativos en las rentas de mercado, ofreciendo unas rentabilidades muy atractivas. Estas actuaciones demuestran la elevada capacidad de generar valor a través de estrategias *value-added / Prime Factory*.

## Negocio de Alquiler

Los hechos más destacables del negocio de alquiler se resumen a continuación:

Los ingresos por rentas han alcanzado los 231 millones de euros, un 9% superiores a los del año anterior.

En términos homogéneos, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 6% *Like-for-like*.

En París, los ingresos por rentas han aumentado un 6% *Like-for-like*. En España, los ingresos por rentas *Like-for-like* han aumentado un 5%, principalmente debido al *portfolio* de Madrid, el cual ha aumentado un 7%. En Barcelona, los ingresos por rentas han alcanzado durante el 2015, por primera vez desde el inicio de la crisis, un crecimiento positivo del 2% *Like-for-like* interanual.

El incremento *Like-for-like* de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los nuevos contratos firmados en los activos de Alfonso XII, Martínez Villergas, Miguel Ángel en Madrid, y Edouard VII, In&Out, 131 Wagram, Call-LDA, Cézanne Saint Honoré y Washington Plaza en París.

El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 209 millones de euros, aumentando un 7% en términos *Like-for-like*, con un margen sobre ingresos del 90%.

La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 81%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (75%). Un 73% en términos consolidados de los ingresos por rentas (169 millones de euros) provienen de la filial en París y un 27% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 57% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.

Al cierre del ejercicio 2015, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.088.166m<sup>2</sup> (711.313m<sup>2</sup> sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. El 89% de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de diciembre de 2015 y el 11% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

Durante el ejercicio 2015, el Grupo ha formalizado un total de 163.703m<sup>2</sup> de contratos. Un 46% (74.991m<sup>2</sup>) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y 88.712m<sup>2</sup> se han firmado en París.

Del total del esfuerzo comercial, un 75% (123.498m<sup>2</sup>) corresponde a superficies de nuevos contratos. Cabe destacar, que en el *portfolio* de oficinas de París, la contratación alcanzada durante este ejercicio triplica el volumen de nuevos contratos firmados en París durante el ejercicio 2014 (24.816m<sup>2</sup>). El resto de superficie (40.205m<sup>2</sup>) corresponde a renovaciones de contratos, en las que las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 10% respecto a las rentas anteriores, esto es debido principalmente a la renovación de varios contratos que tenían rentas que correspondían aún a la fase alta del ciclo.

En España, se han firmado casi 75.000m<sup>2</sup>, durante el año 2015, de los cuales destacan casi 40.000m<sup>2</sup> en **Barcelona**. En particular, se han firmado más de 13.000m<sup>2</sup> en el edificio de Sant Cugat. Así mismo destaca una fuerte actividad en los activos de Diagonal 682, Diagonal 609-615 (DAU) y Diagonal 409, edificios ubicados en la zona CBD y que han alcanzado ratios de ocupación cercanos al 100%.

En **Madrid**, destacamos la firma de casi 7.800m<sup>2</sup> en el edificio de Ortega y Gasset, la renovación de casi 6.000m<sup>2</sup> con Gamesa Corporación Tecnológica en el edificio de Ramírez Arellano, y los 6.000m<sup>2</sup> firmados en el inmueble Recoletos, entre otros.

En **París**, es importante resaltar las tres firmas realizadas en el inmueble de #Cloud antes de la entrega del proyecto (10.800m<sup>2</sup> con la empresa Exane, 9.700m<sup>2</sup> con la empresa BlaBlaCar y 3.600m<sup>2</sup> con una empresa líder mundial en "e-economy"). Con ello, el inmueble se encuentra pre alquilado al 90%. Adicionalmente, destacamos la firma del contrato de alquiler con la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), para la totalidad del inmueble In&Out. Dicha transacción fue la mayor operación de alquiler realizada durante el primer semestre del ejercicio 2015 en todo el mercado de París.

El elevado volumen de nueva contratación durante este ejercicio, ha permitido un importante incremento en la ocupación. La ocupación financiera EPRA<sup>(1)</sup> del *portfolio* de oficinas del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2015 es del 94%, +857 puntos básicos vs el año anterior y la ocupación financiera EPRA total, incluyendo todos los usos, alcanza igualmente un 94% (+698 puntos básicos vs 2014)

Los *portfolios* de Madrid y Barcelona (incluyendo todos los usos) alcanzan una ocupación financiera EPRA del 96 y 90%, respectivamente.

En **Barcelona**, la ocupación financiera EPRA del *portfolio* de oficinas ha aumentado +1169 puntos básicos respecto al año anterior (+208 puntos básicos en este último trimestre), alcanzando un ratio del 89%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Sant Cugat, Avinguda Diagonal 609-615 (DAU), Travessera de Gràcia/Amigó, Avinguda Diagonal 682 y Berlín Numància, entre otros.

En **Madrid** la ocupación financiera del *portfolio* de oficinas es del 96%, +600 puntos básicos por encima del año anterior (+340 puntos básicos en el último trimestre). Dicho incremento se debe principalmente a altas realizadas en los activos Alfonso XII, José Abascal 56, Paseo de la Castellana 52 y López de Hoyos 35, entre otros. Destacamos la ocupación alcanzada en el activo Génova 17, ratio que llega al 100% a cierre del ejercicio 2015 (66% de ocupación en el momento de adquisición en julio 2015).

En **París**, la ocupación financiera del *portfolio* de oficinas ha aumentado +844 puntos básicos respecto al año anterior, alcanzando un ratio del 94% y la ocupación del *portfolio* total se sitúa en un 95%.

(1) Ocupación EPRA: Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).



Al cierre del ejercicio 2015, Grupo Colonial cuenta dos grandes proyectos, con más de 21.000m<sup>2</sup> sobre rasante, que entrarán en explotación en 2017:

- Estébanez Calderón, 3-5, es un inmueble adquirido en mayo 2015 ubicado en el centro de Madrid. En dicho activo, se realizará la demolición del edificio actual para construir un inmueble “Leed Gold” singular de nueva planta, de unos 10.500m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. Actualmente, Colonial ha comenzado el derribo de este edificio. El proyecto, a cargo del estudio Lamela, se prevé que finalice en el segundo semestre de 2017.
- Príncipe de Vergara, 112, es un inmueble que se adquirió el pasado mes de julio ubicado en el centro de Madrid. Se prevé realizar la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de oficinas, que ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”.

Además de la cartera de proyectos descrita, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente proyectos de rehabilitaciones sustanciales por 50.256m<sup>2</sup> sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado. Destacamos las rehabilitaciones en los inmuebles de Louvre des Antiquaires, Le Vaisseau y Percier, entre otros.

### 3. Liquidez y recursos de capital

Véase apartado “Gestión del capital: Política y Objetivos” de la Nota 14 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

El periodo medio de pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2015 se ha situado en 45 días. En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas. El Grupo ha fijado dos días de pago al mes para dar cumplimiento a los requisitos fijados por la Ley 11/2013, de 26 de julio. En este sentido las fechas de entrada son el día 5 y 20 de cada mes y los pagos correspondientes se realizan los días 5 y 20 del mes siguiente.

### 4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

Colonial está expuesta a una diversidad de factores de riesgos, derivados de los países en los que opera y de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración de Colonial es el responsable de la determinación de la política de control y gestión de riesgos, identificando los principales riesgos del Grupo e implementando y supervisando el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR) que ha desarrollado Colonial, que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo se detallan los principales riesgos materializados en el ejercicio y las circunstancias que los han motivado. A continuación se desarrollan los riesgos ligados a la actividad del Grupo.

#### Riesgos Estratégicos

Se analizan los riesgos relacionados con el sector y el entorno en el que se desarrolla la actividad del Grupo, los mercados en los que opera y las estrategias que adopta para desarrollar su actividad.

- **Riesgos asociados a la coyuntura del sector:** El Grupo Colonial presta especial atención a los riesgos económicos, políticos, jurídicos y sociales relacionados con los países en los que opera (España y Francia). El sector inmobiliario se ha visto dinamizado por la recuperación y el crecimiento de la economía española en el ejercicio 2015, caracterizándose por alcanzar unos niveles de inversión muy significativos. Esta situación, así como la solidez del mercado inmobiliario de París y la previsión de crecimiento de la economía española para el 2016, permiten al Grupo afrontar los próximos años con perspectivas optimistas en términos de un incremento de la rentabilidad de sus inversiones y de crecimiento sostenible.

- **Riesgos asociados a un sector competitivo:** El sector inmobiliario patrimonialista se caracteriza por ser altamente competitivo. La fuerte reactivación de los niveles de inversión ha sido liderada por los fondos de inversión internacionales y por las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (socimis). El Grupo Colonial ostenta una posición destacada de referencia en el sector inmobiliario europeo, debido a la elevada calidad y valor de sus activos y a la estrategia en concentrar, fundamentalmente, su actividad en el alquiler de oficinas en las zonas denominadas “Central Business District” (CBD), la cual se ha visto reforzada con la inversión selectiva realizada en el 2015 mediante la adquisición de nuevos inmuebles ubicados en dichas zonas CBD.
- **Riesgos relacionados con el valor de sus activos:** El Grupo valora semestralmente todos sus activos inmobiliarios, realizándose dichas valoraciones por expertos independientes y aplicando criterios objetivos de mercado. Colonial dedica una cantidad significativa de sus recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor y el posicionamiento de dichos activos en el mercado, y optimizar por tanto los ingresos y rentabilidades obtenidas de dichos activos.

## Riesgos Corporativos

Se analizan los riesgos relativos a la estructura organizativa, cultura empresarial, políticas corporativas y atribución en la toma de decisiones clave de los Órganos de Gobierno.

- **Riesgo reputacional y compromiso social:** La política de responsabilidad social corporativa, aprobada por el Consejo de Administración, tiene por objetivo sentar los principios y las bases de los compromisos que el Grupo mantiene de forma voluntaria con sus grupos de interés. La gestión de dichas expectativas forma parte de los objetivos del Grupo en términos de sostenibilidad y creación de valor para dichos grupos de interés.
- **Planes de negocio a medio y largo plazo:** La ausencia de planes de negocio elevaría la incertidumbre sobre la viabilidad y futuro de las compañías. Colonial dispone de un plan de negocio a medio y largo plazo, en constante revisión por parte de los Órganos de Gobierno, que se adapta de forma continuada a las situaciones económicas, financieras, sociales y a la situación del mercado inmobiliario, que garantiza la viabilidad del Grupo, y que pretende anticiparse a las necesidades financieras del mismo y evitar limitaciones al mismo en su capacidad operativa y de inversión, persiguiendo alcanzar los objetivos de sostenibilidad y crecimiento.
- **Riesgos financieros:** El Grupo realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objeto de mantener niveles de liquidez y endeudamiento adecuados, minimizar el coste de financiación y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio.
- **Riesgo de exposición a variaciones del tipo de interés:** La gestión del riesgo tiene el objetivo de reducir la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. El Grupo Colonial contrata instrumentos financieros para cubrir las variaciones del tipo de interés efectivo. El Grupo mantiene un elevado porcentaje de su endeudamiento financiero bruto referenciado a tipo fijo.
- **Riesgos de financiación y endeudamiento:** La estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades, como en productos y en vencimiento. Tras el proceso de obtención de calificación crediticia, la emisión de bonos, la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad y la formalización de un nuevo crédito sindicado, se ha reducido el coste financiero de la deuda y se ha ampliado y diversificado su vencimiento. El endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial se mantiene en unos niveles adecuados, medido mediante la ratio de endeudamiento “*Loan to Value*”, que proporcionan al Grupo la capacidad financiera suficiente para acometer sus proyectos actuales, proyectos nuevos y asumir importantes cotas de crecimiento en los próximos años.
- **Riesgo de liquidez:** Tal como se ha comentado en el párrafo anterior, el Grupo dispone de las fuentes de financiación necesarias para asumir los proyectos actuales, así como los enmarcados en su plan de negocios. Asimismo, tras el proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad, se ha visto incrementada su liquidez, y su capacidad para atraer capitales y para obtener nuevas líneas de financiación.

## Riesgos Operacionales

Este ámbito hace referencia a los riesgos relativos a pérdidas por fallos o por una gestión inadecuada en la gestión de las operaciones.

- **Riesgos propios de la gestión del patrimonio:** La gestión sostenible del día a día forma, cada vez con más frecuencia, una parte clave de las obligaciones del propietario, teniendo una incidencia directa en los niveles de ocupación. El Grupo Colonial destina importantes niveles de inversión para adquirir, construir, rehabilitar y mantener un nivel elevado de calidad de sus activos inmobiliarios, los cuales destacan por sus niveles de eficiencia energética. Esta estrategia de gestión patrimonial está incorporada en la organización y en el plan de negocio del Grupo.
- **Riesgo de daños y deterioro en los activos inmobiliarios:** Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir o incendios, inundaciones u otras causas, ya sean o no naturales. Colonial tiene coberturas contratadas para cubrir el coste de reconstrucción de los inmuebles de su propiedad, así como los daños causados a terceros.

## Riesgos de Cumplimiento

Se analizan eventuales riesgos de tipo normativo asociados con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la legislación aplicable, los contratos con terceros y las obligaciones autoimpuestas por el Grupo, fundamentalmente a través de su código ético y de conducta.

- **Riesgos derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales:** En el desarrollo de sus actividades, el Grupo Colonial está expuesto al riesgo inherente de incumplimiento de alguna de sus obligaciones contractuales con sus clientes, entidades financieras, proveedores, empleados etc. El proceso de identificar y valorar los riesgos de incumplimiento contractual que pudieran derivar en un procedimiento judicial contra el Grupo, permite tomar las medidas correctoras oportunas para mitigar el riesgo o en su caso el posible impacto. Adicionalmente la Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra administradores y directivos.
- **Riesgos fiscales:** El Grupo Colonial está expuesto a la normativa fiscal general de los países en los que opera, así como la específica del sector inmobiliario. En este sentido, Colonial dispone de una política fiscal, de una estrategia fiscal y de un sistema de gestión de riesgos fiscales, aprobados por los Órganos de Gobierno y enmarcados dentro del SCGR, estableciendo las medidas adecuadas para el control y seguimiento de la gestión de los riesgos de dicho ámbito.

## Riesgos de Reporting

Con la finalidad de dar cobertura a esta tipología de riesgos, que puedan generar errores o incumplimiento de la información pública emitida por el Grupo, y garantizar la fiabilidad de dicha información pública, Colonial ha desarrollado un modelo organizativo y de supervisión de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), aprobado por sus Órganos de Gobierno, siendo Auditoría Interna la responsable de realizar las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de las políticas, los manuales y los procedimientos definidos para las SCIIF, validando la eficacia de los controles implantados para mitigar los riesgos vinculados a dichos procesos.

## 5. Hechos posteriores

No se han producido hechos significativos posteriores al cierre del ejercicio 2015.

## 6. Evolución previsible

A continuación se ofrecen las perspectivas del mercado de oficinas de Madrid, Barcelona y París:

### Barcelona y Madrid

Los mercados de alquiler de Barcelona y Madrid, empiezan a mostrar signos de recuperación después de los años de crisis.

En particular, se empiezan a ver aumentos de las rentas *prime*, si bien únicamente en las zonas CBD o nuevas áreas de negocio. Los mercados periféricos siguen con valores fundamentales muy débiles.

Existe una tendencia de los inquilinos de ubicarse en zonas céntricas y por primera vez desde el inicio de la crisis se observan casos donde amplían el espacio alquilado.

En cuanto a la oferta, existe una clara escasez de producto *prime* en zonas céntricas.

En la medida que se consolide la tendencia positiva macroeconómica, se consolidará la demanda de alquiler por lo que según los principales consultores debería producirse un aumento de las rentas, especialmente para producto *prime*.

En el mercado de inversión se ha notado un claro punto de inflexión con un aumento sustancial de los volúmenes transaccionados y una compresión importante en las rentabilidades exigidas. La evolución del mercado de inversión estará claramente influenciada por la política de tipos de interés del banco Central Europeo.

### París

El mercado de París es uno de los más importantes a nivel mundial. Durante los últimos trimestres se han observado claros indicios de mejora en la demanda especialmente para la zona CBD, donde existe una clara escasez de producto *prime*.

En consecuencia, para inmuebles *Prime* en zonas CBD, los principales consultores prevén una consolidación de la tendencia positiva iniciada a finales del 2014.

### Estrategia a futuro

El mercado de inversión ha registrado volúmenes de contratación record. En el actual entorno de tipos de interés bajos, se prevé que continúe el elevado interés inversor por el mercado de París, como el mercado de oficinas más importante de la Eurozona.

En este contexto de Mercado, Colonial está realizando una política de inversión selectiva, con el fin de maximizar el valor para los accionistas.

En particular, centra sus esfuerzos en encontrar producto de calidad en zonas de mercado con potencial y activos con el potencial de ser convertidos en producto *prime* a través de su reposicionamiento.

## 7. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las propias características del Grupo, sus actividades y su estructura, habitualmente en Inmobiliaria Colonial S.A. no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

## **8. Acciones Propias**

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad dispone de 8.490.840 acciones en autocartera con un valor nominal de 2.123 miles de euros y que representa un 0,27% sobre el capital social de la Sociedad Dominante.

## **9. Otra información relevante**

No se ha producido otra información relevante.

## **10. Informe anual de Gobierno Corporativo**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2015 se incluye en el presente Informe de Gestión en su correspondiente sección separada.

### 3. Informe anual de gobierno corporativo 2015

Inmobiliaria Colonial, S.A.  
Informe anual de gobierno corporativo  
de las sociedades anónimas cotizadas

#### A. Estructura de la propiedad

**A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:**

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
30/12/2014	797.214.160,00	3.188.856.640	3.188.856.640

**Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:**

No

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos diferentes



**A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:**

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos		% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo de la participación	Número de derechos de voto	
Aguila LTD.		SNI Luxembourg, S.A.R.L.	218.001.838	6,84
Deutsche Bank AG	29.235.244			0,92
Fidelity International Limited	62.484.713			1,96
Inmobiliaria Espacio, S.A.		Grupo Villar Mir, S.A.U. Espacio Activos Financieros, S.L.U.	464.512.350	14,57
Invesco Limited		Invesco Advisers, INC Invesco Global Asset Management, LTD Invesco Australia Invesco Canada	35.407.880	1,11
Joseph C. Lewis		Skyland Inc. Berkley Capital Management LTD.	162.167.654	5,08
Mora Banc Grup. S.A.		SICAV Amura Capital	223.064.422	7,00
Qatar Investment Authority		Qatar holding Luxembourg II, S.A.R.L.	415.933.672	13,04
Third Avenue Management, LLC		AIC Corporate Fund Inc. Third Avenue Real Estate Value Fund Third Avenue Real Estate Value Fund Ucits	97.030.111	3,04

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
Joseph Charles Lewis	19/01/2015	Sobrepasó el 3%
Invesco Limited	27/05/2015	Sobrepasó el 1%
Invesco Limited	10/07/2015	Descendió el 1%
Grupo Villar Mir, S.A.U.	28/07/2015	Descendió el 20%
Espacio Activos Financieros, S.L.U.	28/07/2015	Sobrepasó el 3%
Espacio Activos Financieros, S.L.U.	04/08/2015	Sobrepasó el 5%
Joseph Charles Lewis	10/09/2015	Sobrepasó el 5%
Inmobiliaria Espacio, S.A.	10/09/2015	Descendió el 15%
Grupo Villar Mir, S.A.U.	10/09/2015	Descendió el 10%
Invesco Limited	06/10/2015	Sobrepasó el 1%
Espacio Activos Financieros, S.L.U.	23/10/2015	Descendió el 5%
Inmobiliaria Espacio, S.A.	23/10/2015	Descendió el 15%
Deutsche Bank AG	08/12/2015	Sobrepasó el 0,5%

**A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:**

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos		% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo de la participación	Número de derechos de voto	
D. Juan José Brugera Clavero	503.756			0,02%
D. Pedro Viñolas Serra	983.048			0,03%
Grupo Villar Mir, S.A.U.	315.093.625	Espacio Activos Financieros, S.L.U.	149.418.725	14,57%
D. Luis Maluquer Trepapat	200.000	Marta Maluquer Domingo	25.000	0,01%
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	18.201			0,00%
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	23.610	Eur Consultores, S.L.	21.700	0,00%
D <sup>a</sup> Ana Sainz de Vicuña	15.000			0,00%
<b>% total de derechos de voto en poder del consejo de administración</b>				<b>14,63</b>

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos directos	Derechos indirectos		Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo	Número de derechos de voto		

**A.4** Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

**A.5** Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

**A.6** Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto
----------------------------------	------------------------------	---------------------------------

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

**A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:**

No

**Nombre o denominación social**

**Observaciones**

**A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocarera de la sociedad:**

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
8.490.840	–	0,27

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
--	-----------------------------

**Total:**

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, habidas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social

**A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.**

Con fecha 30 de junio de 2014, bajo el punto octavo del orden del día, se acordó por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A., autorizar al Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. para la adquisición derivativa de acciones propias, con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital y concordantes, dejando sin efecto la autorización conferida mediante el acuerdo decimotercero de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de 20 de abril de 2010. El precio mínimo o contraprestación por la adquisición será el equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y el precio máximo o contraprestación por la adquisición será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en un mercado secundario oficial en el momento de la adquisición. En ningún momento el valor nominal de las acciones adquiridas, directa o indirectamente, sumándose al de las que ya posean la Sociedad y sus filiales podrá exceder del diez (10) por ciento del capital suscrito o del importe máximo que pudiera establecerse legalmente. Las modalidades de adquisición podrán consistir en compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según lo aconsejen las circunstancias. La presente autorización se concede por un periodo de 5 años. Se hace constar que la autorización otorgada para adquirir acciones propias puede ser utilizada, total o parcialmente, para su entrega o transmisión a administradores, directivos o empleados de la Sociedad o de sociedades de su Grupo, directamente o como consecuencia del ejercicio por parte de aquéllos de derechos de opción, todo ello en el marco de los sistemas retributivos referenciados al valor de cotización de las acciones de la Sociedad aprobados en debida forma.

**A.9 bis Capital flotante estimado:**

	%
Capital Flotante estimado	46,12%

**A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.**

No

**Descripción de las restricciones**

**A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.**

No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

**A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.**

No



## B. Junta general

**B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.**

No

**% de quórum distinto  
al establecido en art. 193 LSC  
para supuestos generales**

**% de quórum distinto al establecido  
en art. 194 LSC para los supuestos  
especiales del art. 194 LSC**

**Quórum exigido en 1ª convocatoria**

**Quórum exigido en 2ª convocatoria**

**Descripción de las diferencias**

**B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:**

No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

**Mayoría reforzada distinta  
a la establecida artículo 201.2 LSC  
para los supuestos del 194.1 LSC**

**Otros supuestos de mayoría  
reforzada**

**% establecido por la entidad  
para la adopción de acuerdos**

**Describa las diferencias**

**B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.**

El artículo 22 de los Estatutos Sociales establece que, para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, habrán de concurrir en ella, en primera convocatoria, accionistas que, presentes o representados, posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Por lo que respecta a la adopción de acuerdos, el artículo 25 de los Estatutos Sociales establece que para la modificación de estatutos, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto son alcanzar el cincuenta por ciento. El mismo artículo prevé la votación separada de la modificación de aquellos artículos o grupo de artículos de los Estatutos Sociales que tengan autonomía propia.

**B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior.**

**Datos de asistencia**

Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
21/01/2014	67,42%	3,87%	0,00%	0,00%	71,29%
08/04/2014	12,72%	43,72%	0,00%	0,00%	56,44%
30/06/2014	39,11%	28,33%	0,00%	0,00%	67,44%
24/04/2015	29,72%	40,27%	0,00%	0,00%	69,99%

**B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:**

Sí

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general

500

**B.6 Derogado**

**B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.**

Página web corporativa: [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)

Para acceder en la página web corporativa a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales, se deberá seleccionar la pestaña “Información para accionistas e inversores”. Una vez dentro, en el menú ubicado en el lateral izquierdo de la página habrá que acceder a la pestaña “Gobierno Corporativo” donde se encuentra toda la información corporativa sobre la materia en atención a lo previsto en la legalidad vigente. La información referente a las Juntas Generales está dentro del desplegable que se abre después de seleccionar la pestaña “Gobierno Corporativo”.

## C. Estructura de la administración de la sociedad

### C.1 Consejo de Administración

#### C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

<b>Número máximo de consejeros</b>	15
<b>Número mínimo de consejeros</b>	5

#### C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

<b>Nombre o denominación social del consejero</b>	<b>Representante</b>	<b>Categoría del Consejero</b>	<b>Cargo en el consejo</b>	<b>Fecha primer nombramiento</b>	<b>Fecha último nombramiento</b>	<b>Procedimiento de elección</b>
D. Juan José Brugera Clavero		Ejecutivo	Presidente	19/06/2008	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
Grupo Villar Mir, S.A.U.	D. Juan-Miguel Villar Mir	Dominical	Vice-presidente	13/05/2014	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Pedro Viñolas Serra		Ejecutivo	Consejero Delegado	18/07/2008	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Juan Villar-Mir de Fuentes		Dominical	Consejero	30/06/2014	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Juan Carlos García Cañizares		Dominical	Consejero	30/06/2014	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Francesc Mora Sagués		Dominical	Consejero	30/06/2014	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D <sup>a</sup> . Ana Sainz de Vicuña Bemberg		Independiente	Consejero	30/06/2014	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda		Independiente	Consejero Coordinador	19/06/2008	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís		Independiente	Consejero	19/06/2008	2014/06/30	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Luis Maluquer Trepal		Otro consejero	Consejero	31/07/2013	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani		Dominical	Consejero	12/11/2015	12/11/2015	Cooptación

<b>Número total de consejeros</b>	11
-----------------------------------	----

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
D <sup>a</sup> . Silvia Villar-Mir de Fuentes	Dominical	12/11/2015

**C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:**

#### CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente
Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado
<b>Número total de consejeros ejecutivos</b>	2
<b>% sobre el total del consejo</b>	18,18%

#### CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
Grupo Villar Mir, S.A.U.	Inmobiliaria Espacio, S.A.
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Inmobiliaria Espacio, S.A.
D. Juan Carlos García Cañizares	Aguila, LTD.
D. Francesc Mora Sagués	Mora Banc Grup, S.A.
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	Qatar Investment Authority
<b>Número total de consejeros dominicales</b>	5
<b>% sobre el total del consejo</b>	45,45%

## CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

---

### Nombre o denominación del consejero

D. Carlos Fernández-Lerga Garralda

### Perfil

Licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra, Máster en Estudios Europeos por la Universidad de Lovaina (Bélgica) y cursos de Doctorado en Derecho en la Universidad Complutense de Madrid así como Cursos de Especialización en Derecho Mercantil para post-graduados en el Centro de Formación del Banco de España. Completó sus estudios en Derecho Internacional en la Academia de Derecho Internacional de La Haya, en Derecho Comparado y Organizaciones Internacionales en Estrasburgo y en el *Collège Universitaire d'études fédéralistes Niza, Val d'Aosta*.

Desde 1978 hasta 1983 fue Vocal Asesor del Ministro y de la Secretaría de Estado para las Relaciones con las Comunidades Europeas, desde donde participó en la negociación de la adhesión de España. Asimismo, desde 1984 hasta 1986 ocupó el cargo de Director General de Asesoramiento Comunitario en el Grupo Banco Hispano Americano. Ha sido también Consejero de Abantia Corporación. Ha sido asimismo Consejero de Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (*Lead Independent Director*) y Consejero General de La Caixa. Miembro del Secretariado Internacional de la *World Federalist Youth* (Amsterdam, Holanda); Secretario de la LECE, Madrid (Liga Europea de Cooperación Económica); Secretario de la Fundación para el Progreso y la Democracia, Diputado (Tesorero) de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, vocal de la Comisión Ejecutiva del Real Instituto Elcano y Patrono de las Fundaciones Consejo España/EEUU y Consejo España/China. Asimismo, ha desarrollado una importante labor docente en la Facultad de Ciencias Políticas de la Universidad Complutense y en el Instituto de Estudios Europeos de la Universidad de Alcalá de Henares, entre otros, y es autor de numerosas publicaciones.

En la actualidad es Presidente de Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A. y continúa en el ejercicio de la Abogacía desde su despacho Carlos Fernández-Lerga Abogados, dedicándose fundamentalmente al Asesoramiento legal en Derecho Mercantil y Civil. Asimismo, en la actualidad es miembro del Consejo de Administración de Société Foncière Lyonnaise ("SFL").

---

### Nombre o denominación del consejero

D. Javier Iglesias de Ussel Ordís

### Perfil

Javier Iglesias de Ussel y Ordís cuenta con una dilatada carrera en el mundo financiero. En 1974 se incorpora en Londres a Lloyds Bank International donde a lo largo de 21 años tendría diversos puestos de responsabilidad en Banca Corporativa en Dubai, Sao Paulo, Asunción y Madrid. En 1995 se incorpora a The Bank of New York y es nombrado Country Manager para la Península Ibérica. En 2002 se traslada a Nueva York y es nombrado Director General para América Latina. Del 2008 hasta diciembre del 2013 dirigió la Oficina de Representación del banco chileno Banco de Crédito e Inversiones. Desde 2008 el Sr. Iglesias de Ussel es Consejero Independiente en Inmobiliaria Colonial y desde marzo de 2015 es también Consejero Independiente en Aresbank.

El Sr. Iglesias de Ussel es Licenciado en Historia Moderna por la Universidad de Barcelona y a lo largo de su carrera profesional ha participado en un gran número de cursos en Dirección y Administración de Empresas, Marketing, Análisis de Riesgo y Prevención contra el Lavado de Dinero. Ha vivido 22 años fuera de España y habla inglés, francés y portugués.

---



**Nombre o denominación del consejero**

D<sup>a</sup> Ana Sainz de Vicuña Bemberg

**Perfil**

Licenciada en Economía Agraria por la Universidad de Reading. Cuenta con un *Program for Management Development* por la Universidad de Harvard.

Trabajó durante 18 años (1984-2003) en Merrill Lynch en España. Inició su carrera en Banca Privada, donde estuvo 12 años. Posteriormente se incorporó a la Sociedad de Valores y Bolsa que se constituyó tras la adquisición de FG, ayudando a la integración de la misma. Mas tarde se hizo cargo de Operaciones, Sistemas, RRHH y Finanzas. Finalmente fue nombrada Director General de la sucursal en España de Merrill Lynch International Bank.

Desde 2004, es miembro del Consejo y del Comité de Dirección de Corporación Financiera Guadalmar (CFG), un *Family Office* con activos en España y Latinoamérica, principalmente Argentina y Chile. Supervisa el Comité de Activos Financieros que gestiona las carteras de valores, así como las inversiones de la familia en el Grupo Security, del cual también es Consejera, y en los Grupos hoteleros Awasi y W Santiago.

Desde Mayo de 2015 es Consejera de Altamar Capital Partners, firma de servicios financieros dedicada principalmente a la gestión alternativa a través de fondos y gestores internacionales. En julio de 2015 fue nombrada Consejera de Acciona, S.A. Forma parte del Comité fundacional de la Fundación ARPE (*Foundation for Art Research Partnership and Education*) así como del patronato de la Fundación Próximo-Próximo.

**Número total de consejeros independientes**

3

**% sobre el total del consejo**

27,27%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

No

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

**Nombre o denominación social del consejero****Descripción de la relación****Declaración motivada**

### OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionistas con el que mantiene el vínculo
D. Luis Maluquer Trepát	D. Luis Maluquer Trepát ha prestado servicios jurídicos al Grupo Colonial, motivo por el cual se ha considerado que tiene el carácter de "Otro Consejero Externo".	D. Luis Maluquer Trepát
<b>Número total de otros consejeros externos</b>		1
<b>% total del consejo</b>		9,09%

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

No ha habido.

**C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:**

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio t	Ejercicio t-1	Ejercicio t-2	Ejercicio t-3	Ejercicio t	Ejercicio t-1	Ejercicio t-2	Ejercicio t-3
Ejecutiva	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Dominical	0	1	0	0	0%	20%	0%	0%
Independiente	1	1	0	0	33,33%	33,33%	0%	0%
Otras Externas	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
<b>Total:</b>	1	2	0	0	9,09%	18,18%	0%	0%

**C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.**

**Explicación de las medidas**

De conformidad con el artículo 4 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de consejeras. Asimismo, en virtud del artículo 33 de los Estatutos Sociales, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene entre otras funciones, la de establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

**C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:**

**Explicación de las medidas**

De conformidad con lo recogido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han velado para que el candidato propuesto a Consejero reuniera los requisitos de experiencia, competencia técnica e idoneidad exigidos por el Reglamento del Consejo de Administración, sin que el hecho de que no se haya nombrado a una consejera se deba a la existencia de sesgos implícitos en el procedimiento que obstaculicen la selección de las mismas. En este sentido, debe destacarse que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, conforme al artículo 33 de los Estatutos Sociales y del Reglamento del Consejo, tiene, entre otras, las funciones de: i) evaluar las competencias, conocimientos y experiencias necesarios en el Consejo de Administración, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido; ii) establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración; iii) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de los consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de Accionistas, y iv) informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.

**Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:**

**Explicación de los motivos**

En atención a lo recogido en el artículo 33 de los Estatutos Sociales y del Reglamento del Consejo de Administración, antes referidos, el candidato propuesto a Consejero debe reunir las competencias, conocimientos y experiencias necesarios formar parte del Consejo de Administración, asimismo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones evalúa las aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.

En este sentido, y en lo que respecta al nombramiento del Consejero realizado en el ejercicio del presente Informe Anual de Gobierno Corporativo, el cual tiene carácter de dominical, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha informado de la propuesta de nombramiento para su designación.

**C.1.6.bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.**

En la reunión de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones celebrada el 19 de febrero de 2015 se acordó la elaboración de las orientaciones para alcanzar el objetivo indicado en relación al incremento de la representación del sexo menos representado en el Consejo de Administración. Por otro lado en relación con la política de selección de consejeros, durante el ejercicio 2015 únicamente se ha procedido al nombramiento por cooptación de Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani como nuevo consejero dominical de la Sociedad, habiendo sido previamente evaluado favorablemente por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

**C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A., el Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General de accionistas y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en la composición del Consejo los consejeros dominicales e independientes constituyan amplia mayoría y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la estructura accionarial de la Sociedad y el capital representado en el Consejo.

En este sentido, se considerarán consejeros dominicales:

- a. Aquellos que posean una participación accionarial igual o superior a la que se considere legalmente como significativa o que hubieran sido designados por su condición de accionistas, aunque su participación accionarial no alcance dicha cuantía.
- b. Quienes representen a accionistas de los señalados en la letra precedente.

A los efectos de esta definición se presumirá que un Consejero representa a un accionista cuando:

- Hubiera sido nombrado en ejercicio del derecho de representación proporcional en el Consejo de Administración;
- Sea Consejero, alto directivo, empleado o prestador no ocasional de servicios significativos a dicho accionista, o a sociedades pertenecientes a su mismo grupo;
- De la documentación societaria se desprenda que el accionista asume que el Consejero ha sido designado por él o le representa;
- Sea cónyuge, persona ligada por análoga relación de afectividad, o pariente hasta de segundo grado de un accionista significativo.

**C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:**

No ha habido

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

No

**Nombre o denominación social del accionista**

**Explicación**

---



---

**C.1.9** Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones al consejo y a través de qué medio, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

**Nombre del consejero**

**Motivo del cese**

D <sup>a</sup> Silvia Villar-Mir de Fuentes	Mediante carta remitida al Presidente del Consejo de Administración, D <sup>a</sup> Silvia Villar-Mir de Fuentes comunicó su dimisión como miembro del Consejo de Administración, motivada en el descenso en la participación accionarial de Inmobiliaria Espacio, S.A. en Inmobiliaria Colonial, S.A.
---	--

**C.1.10** Indique, en el caso de que existan, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

**Nombre o denominación social del consejero**

**Breve descripción**

D. Pedro Viñolas Serra	Tiene atribuidas todas las facultades legal y estatutariamente delegables
------------------------	---

**C.1.11** Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No
D. Pedro Viñolas Serra	Société Foncière Lyonnaise	Vicepresidente y Consejero	No
D. Pedro Viñolas Serra	Danieltown Spain, S.L.U.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	Sí
D. Pedro Viñolas Serra	Colonial Invest, S.L.U.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	Sí
D. Pedro Viñolas Serra	Colonial Tramit, S.L.U.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	Sí
D. Luis Maluquer Trepas	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No
D. Juan José Brugera Clavero	Société Foncière Lyonnaise	Presidente y Consejero	No
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No

**C.1.12** Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

<b>Nombre o denominación social del consejero</b>	<b>Denominación social de la entidad cotizada</b>	<b>Cargo</b>
D. Juan Carlos García Cañizares	Bavaria, S.A. (Colombia)	Consejero
D. Juan Carlos García Cañizares	Backus & Johnston (Perú)	Consejero
D. Juan Carlos García Cañizares	Valorem, S.A. (Colombia)	Consejero
D. Juan Carlos García Cañizares	Banco CorpBanca Colombia S.A. (Colombia)	Consejero
Grupo Villar Mir, S.A.U.	Abertis Infraestructuras, S.A.	Consejero
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Obrascon Huarte Lain (OHL), S.A.	Consejero
D <sup>a</sup> Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Acciona, S.A.	Consejera

**C.1.13** Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

No

**C.1.14** Derogado

**C.1.15** Indique la remuneración global del consejo de administración:

<b>Remuneración del Consejo de Administración (miles de euros)</b>	4.236
<b>Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)</b>	0
<b>Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)</b>	0



**C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:**

<b>Nombre o denominación social</b>	<b>Cargo/s</b>
D <sup>a</sup> . Carmina Ganyet i Cirera	Directora General Corporativa
D. Alberto Alcober Teixido	Director de Negocio
D <sup>a</sup> . Nuria Oferil Coll	Directora de la Asesoría Jurídica
D. Carlos Escosa Farga	Auditor Interno
<b>Remuneración total alta dirección (en miles de euros)</b>	1.741

**C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:**

<b>Nombre o denominación social del consejero</b>	<b>Denominación social del accionista significativo</b>	<b>Cargo</b>
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Grupo Villar Mir, S.A.U.	Vicepresidente y Consejero Delegado
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Inmobiliaria Espacio, S.A.	Vicepresidente y Consejero Delegado
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Fertiberia, S.A.	Vicepresidente y Consejero Delegado
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	Presidente y Consejero Delegado
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Centro Canalejas Madrid, S.L.	Presidente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Obrascon Huarte Lain (OHL), S.A.	Consejero
D. Francesc Mora Sagués	Mora Banc Grup, S.A.	Presidente
D. Juan Carlos García Cañizares	SNI Luxembourg Sarl	Consejero

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

<b>Nombre o denominación social del consejero vinculado</b>	<b>Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado</b>	<b>Descripción relación</b>

**C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:**

Sí

**Descripción modificaciones**

Se modificaron determinados artículos del Reglamento del Consejo de Administración para: i) adecuar el contenido de los mismos a la Ley de Sociedades de Capital tal y como queda redactada tras las entrada en vigor de la Ley 31/2014, ii) la inclusión de mejoras en materias de gobierno corporativo adicionales a las preceptivas, y iii) la inclusión en el texto de mejoras técnicas y de redacción.

**C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.**

Los procedimientos de selección, nombramiento y reelección de los consejeros se regulan en el artículo 9 del Reglamento del Consejo de Administración.

Sin perjuicio de lo indicado, el artículo 4.2.2. del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros independientes no deberán permanecer como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

Por lo que se refiere al cese o remoción de los consejeros, esta cuestión aparece regulada en el artículo 11 del Reglamento del Consejo de Administración.

**C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:****Descripción modificaciones**

No se han producido dado que la autoevaluación ha sido satisfactoria.

**C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad de su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.**

El Consejo de Administración ha procedido a la evaluación de su composición y competencias, del funcionamiento y composición de las comisiones, y del desempeño del Presidente y del Consejero Delegado así como de cada consejero de la Sociedad. En este sentido, se procedió a la remisión a todos los consejeros de los correspondientes cuestionarios de evaluación relativos al Consejo de Administración, Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comité de Auditoría y Control para las evaluaciones indicadas.

Tras la evaluación realizada el Consejo de Administración aprobó los informes de evaluación correspondientes al Consejo, sus comisiones y al Presidente y al Consejero Delegado, concluyendo que: (i) el Consejo de Administración ostenta una adecuada composición y asume y ejerce de manera eficiente las facultades y competencias que tiene atribuidas por los estatutos sociales y el reglamento del consejo de administración, haciendo prevalecer en todo momento en su actuación el interés de la Sociedad y la maximización del valor económico de la Sociedad; (ii) la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

y el Comité de Auditoría y Control ostentan una adecuada composición cada una de ellas y asumen y cumplen eficientemente las competencias que les han sido atribuidas por la normativa aplicable y por los distintos textos corporativos de la Sociedad; y (iii) el Presidente y el Consejero Delegado han cumplido eficaz y diligentemente sus funciones.

Asimismo, el Consejo de Administración aprobó un plan de actuación de mejoras en materia de su composición, competencias y funcionamiento.

Por último, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones solicitó los servicios de la entidad Spencer Stuart como consultor externo en el proceso de la evaluación del Consejo de Administración, de sus comisiones, del Presidente y del Consejero Delegado, emitiendo dicha entidad un informe relativo a la adecuación del procedimiento y metodología aplicada por Colonial en el proceso de evaluación del Consejo, sus comisiones, su Presidente y Consejero Delegado, así como las conclusiones en relación con la evaluación realizada por el Consejo y las comisiones.

**C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.**

Las relaciones de negocio con el consultor o cualquier sociedad de su grupo han sido únicamente las recogidas en el apartado C.1.20 bis anterior, es decir, como consultor externo en relación a la evaluación del Consejo de Administración, sus comisiones, el Presidente del Consejo y el Consejero Delegado.

**C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.**

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.
2. Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, los Consejeros dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial en Inmobiliaria Colonial o la rebaje hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.
3. En los supuestos en los que, no obstante lo previsto en el párrafo anterior, el Consejo de Administración estime que concurren causas que justifican la permanencia del Consejero se tendrá en cuenta en particular la incidencia que las nuevas circunstancias sobrevenidas puedan tener sobre la calificación del Consejero.
4. Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por haber infringido sus obligaciones como Consejeros.
5. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad por cualquier causa.

En particular, los Consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la Ley, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

**C.1.22 Derogado****C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:**

No

En su caso, describa las diferencias.

**Descripción de las diferencias**


---



---

**C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.**

No

**Descripción de los requisitos**


---



---

**C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:**

Sí

**Materias en las que existe voto de calidad**

No existen materias especiales en las que el Presidente del Consejo de Administración tenga voto de calidad, lo tendrá siempre en caso de empate en las votaciones que se sometan en el seno del Consejo de Administración.

**C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:**

No

**Edad límite presidente**

**Edad límite consejero delegado**

**Edad límite consejero**

---



---

**C.1.27** Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

No

---

**Número máximo de ejercicios de mandato**

---

**C.1.28** Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

De acuerdo con el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración, la representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Consejo. No obstante los Consejeros no ejecutivos sólo podrán hacerlo en otro no ejecutivo. Asimismo, el artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración establece que en los casos de delegación, los Consejeros deberán dar instrucciones concretas al representante sobre el sentido del voto en los asuntos sometidos a debate.

**C.1.29** Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

---

<b>Número de reuniones del consejo</b>	9
--	---

---

<b>Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente</b>	0
---	---

---

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador.

---

<b>Número de reuniones</b>	0
----------------------------	---

---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

---

<b>Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada</b>	0
--	---

<b>Número de reuniones de la comisión de auditoría</b>	8
--	---

<b>Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones</b>	4
--	---

<b>Número de reuniones de la comisión de nombramientos</b>	
--	--

<b>Número de reuniones de la comisión de retribuciones</b>	
--	--

<b>Número de reuniones de la comisión...</b>	
--	--

---

**C.1.30** Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

<b>Asistencias de los consejeros</b>	8
<b>% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio</b>	98,98%

**C.1.31** Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
D <sup>a</sup> Àngels Arderiu Ibars	Directora de Operativa Financiera

**C.1.32** Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

De acuerdo con el artículo 8 del Reglamento del Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control velará por que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General de Accionistas sin limitaciones ni salvedades, y en los casos excepcionales en los que exista, el Presidente del Comité de Auditoría y Control y, en casos excepcionales, también los auditores, explicarán con claridad a los accionistas, el contenido y el alcance de dichas reservas o salvedades.

**C.1.33** ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
D. Francisco Palá Laguna	—



**C.1.34 Derogado****C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.**

El artículo 32 de los Estatutos Sociales establece que corresponde al Comité de Auditoría y Control:

- i) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
- ii) Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por el Comité y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculadas a éste de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- iii) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

Asimismo, dichos mecanismos se regulan en el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración.

**C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:**

No

**C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:**

Sí

	<b>Sociedad</b>	<b>Grupo</b>	<b>Total</b>
<b>Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)</b>	350	34	384
<b>Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)</b>	53,00%	13,54%	41,95%

**C.1.38** Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

No

**C.1.39** Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	<b>Sociedad</b>	<b>Grupo</b>
<b>Número de años ininterrumpidos</b>	9	9
	<b>Sociedad</b>	<b>Grupo</b>
<b>Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)</b>	30%	30%

**C.1.40** Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

#### **Detalle el procedimiento**

De conformidad con el artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración, la Sociedad establecerá los cauces adecuados para que los Consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la Sociedad. El Consejo de Administración podrá oponerse a la contratación de expertos externos con cargo a la Sociedad en los casos en que estime lo siguiente: 1. Que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros no ejecutivos. 2. Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos o ingresos de la Sociedad. 3. Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.

**C.1.41** Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

#### **Detalle el procedimiento**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración, en el desempeño de sus funciones, el Consejero tiene el deber de exigir y el derecho a recabar de la Sociedad la información adecuada y necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones. En este sentido, el Consejero se halla investido de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones.

El ejercicio del mencionado derecho de información deberá ejercitarse a través del Presidente, del Consejero Delegado o del Secretario del Consejo, quienes atenderán las solicitudes de los Consejeros facilitándoles directamente la información, ofreciéndoles los interlocutores apropiados o arbitrando las medidas que puedan efectuar los exámenes e inspecciones.

Por otro lado, salvo que el Consejo de Administración se hubiera constituido o hubiera sido convocado por razones de urgencia, el Presidente del Consejo de Administración, con la colaboración del Secretario, velará por que los Consejeros cuenten previamente y con suficiente antelación con la información necesaria para la deliberación y la adopción de acuerdos sobre los asuntos a tratar.

**C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:**

Sí

**Explique las reglas**

De conformidad con el artículo 11 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la correspondiente dimisión cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad por cualquier causa.

En particular, los Consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la Ley, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

**C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él, auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:**

No

**C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.**

Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene suscrito un crédito sindicado por importe de 350 millones de euros, en el que se prevé el vencimiento anticipado en el caso de que se produzca, un cambio de Control, entendido como la toma de control por una o varias personas (distintas de aquellos accionistas que, a la Fecha de Firma de dicho contrato, tenían declaradas ante la CNMV participaciones significativas), ya sea individualmente o actuando en concierto. A su vez, control se define en los términos del artículo 42 del Código de Comercio.

La emisión de obligaciones de 1.250 millones de euros prevé, en caso de cambio de control, tal y como se define en el artículo 42 del Código de Comercio, el reembolso anticipado obligatorio, tanto para el tramo con vencimiento junio de 2019 como para el tramo con vencimiento junio 2023, siempre que dicho cambio de control conlleve la pérdida de la calificación de "Investment Grade".

**C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.**

---

**Número de beneficiarios**

3

---

**Tipo de beneficiario**

Presidente del Consejo

Consejero Delegado

Directora General Corporativa

---

**Descripción de los acuerdos**

El Presidente del Consejo y el Consejero Delegado han suscrito, en fecha 28 de junio de 2012, con la Sociedad los correspondientes contratos referentes a la retribución de los mismos, de conformidad con los acuerdos adoptados por los órganos internos de Inmobiliaria Colonial, S.A. En este sentido, los indicados contratos recogen, entre otros aspectos referentes a la remuneración, una retribución adicional contingente para el Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad para el supuesto de cese o dimisión del mismo por cambio de control en Inmobiliaria Colonial, S.A. o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, entre otros supuestos que establezca el Consejo de Administración.

Dicha retribución consiste, (i) en relación al Presidente, en el importe equivalente a tres anualidades de su retribución anual fija por sus funciones ejecutivas, con un mínimo de 1.250.000 euros, y (ii) en relación al Consejero Delegado en el importe equivalente a tres anualidades de su retribución total anual (retribución fija y retribución variable ordinaria) por sus funciones ejecutivas, con un mínimo de 1.500.000 euros. Los importes indicados se actualizarán anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo. No obstante, durante el ejercicio 2015 no han acaecido los hechos que podrían haber generado dicha retribución indicada para el Presidente y el Consejero Delegado.

En el caso de la Directora General Corporativa, la Cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control le otorga el derecho a percibir una indemnización a la terminación de sus funciones por un importe equivalente a 3 anualidades.

Igualmente existe un Plan de incentivos a largo plazo aprobado por la Junta General de accionistas cuya última modificación data de fecha 21 de enero de 2014, que consiste en la entrega de acciones ordinarias de la Sociedad condicionada al cumplimiento anual de determinados indicadores, del que son beneficiarios el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado y los miembros del Comité de Dirección de Colonial, entre los que se incluye la Directora General Corporativa. En dicho plan se prevé que el Consejo de Administración acordará la liquidación anticipada del Plan y la entrega del número máximo de acciones pendientes a cada uno de los beneficiarios en el caso de que tenga lugar un “supuesto de liquidez sustancial”. Un “supuesto de liquidez sustancial” tendrá lugar en caso de que se autorice una oferta pública de adquisición con la finalidad de adquirir la totalidad del capital social de Colonial, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente. En este último caso, la liquidación anticipada del Plan estará sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En el caso de que la oferta tuviera como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de Colonial, y no se produzca un cambio de control, no se procederá con carácter previo a la entrega de las acciones y deberá establecerse un sistema de retribución equivalente alternativo, basado en la sustitución de la distribución de acciones prevista por un reparto de efectivo equivalente. Si con posterioridad a la exclusión de cotización de las acciones de Colonial tuviese lugar una operación que implicase un cambio de control, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente, el Consejo acordará la liquidación anticipada del Plan y la entrega de la remuneración máxima prevista en efectivo, sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En el supuesto de que durante la vigencia de este Plan, el Presidente o el Consejero Delegado fueran despedidos de forma improcedente, la Junta General no prorrogue su mandato o fueran cesados de sus cargos sin justa causa tendrán derecho a la liquidación anticipada

del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes de liquidar durante los años que quedaran para la finalización del plazo de duración del Plan, excepto cuando el despido improcedente tenga lugar durante los años 2014 y 2015, en cuyo caso tendrán derecho a recibir el 50% del número máximo de acciones pendientes de liquidar si el despido tiene lugar en 2014 o el 66% si el despido tiene lugar en 2015. Los beneficiarios perderán su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente, rescisión con justa causa o en caso de dimisión por iniciativa de los mismos, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos los beneficiarios perderán cualquier derecho sobre acciones otorgadas.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
<b>Órgano que autoriza las cláusulas</b>	Sí	No
<b>¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?</b>		X

## C.2 Comisiones del consejo de administración

**C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:**

### COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Categoría
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra	Vocal	Ejecutivo
Grupo Villar Mir, S.A.U.	Vicepresidente	Dominical
D. Francesc Mora Sagués	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Independiente
<b>% de consejeros ejecutivos</b>		33%
<b>% de consejeros dominicales</b>		50%
<b>% de consejeros independientes</b>		17%
<b>% de otros externos</b>		0%

**Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.**

En virtud del artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración podrá constituir una Comisión Ejecutiva y delegar en ella permanentemente la totalidad o parte de sus facultades, salvo las indelegables.

La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de tres y un máximo de ocho miembros que deberán ser Consejeros y su Presidente y Secretario serán los del Consejo de Administración.

La Comisión Ejecutiva podrá nombrar de entre sus miembros a un Vicepresidente que desempeñará las funciones del Presidente en caso de ausencia.

El Consejo de Administración designará a los miembros de la Comisión Ejecutiva, procurando que la estructura de participación de las diferentes categorías de Consejeros sea similar a la del propio Consejo.

La designación de los Consejeros que hayan de constituir la Comisión Ejecutiva requerirá, para su validez, el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo y no producirá efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

Los miembros de la Comisión Ejecutiva cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejero o cuando así lo acuerde el Consejo.

La Comisión Ejecutiva será convocada por su Presidente, por propia iniciativa o cuando lo soliciten dos de sus miembros. La convocatoria se realizará mediante carta, telegrama, e-mail o telefax, dirigido a cada uno de sus miembros con una antelación mínima de 48 horas a la fecha de la reunión, pudiendo no obstante convocarse con carácter inmediato por razones de urgencia. Las reuniones se celebrarán en el domicilio de la Sociedad o en cualquier lugar designado por el Presidente e indicado en la convocatoria.

Para la válida constitución de la Comisión Ejecutiva se requiere que concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros de la Comisión. En caso de conflicto de interés, el Consejero afectado se abstendrá de intervenir en la operación a que el conflicto se refiera. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. En caso de empate, se someterá el asunto al Consejo de Administración para lo cual los miembros de la Comisión Ejecutiva solicitarán su convocatoria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de los Estatutos Sociales, salvo que ya estuviera convocada una reunión de dicho órgano para dentro de los treinta días naturales siguientes, en cuyo supuesto la Comisión solicitará al Presidente del Consejo la inclusión dentro del orden del día de tal reunión de los puntos sobre los que hubiera existido tal empate.

La Comisión Ejecutiva a través de su Presidente informará al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión, debiendo recibir todos los miembros del Consejo copia de las actas de las sesiones de la Comisión Ejecutiva.

**Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su categoría:**

No

**En caso negativo, explique la composición de la comisión delegada o ejecutiva**

Si bien la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros de la Comisión Ejecutiva no responde exactamente con la que representan respecto del Consejo, la actual composición de la Comisión Ejecutiva refleja una diversidad en cuanto a los conocimientos, experiencia y categorías de consejeros que garantiza que dicha Comisión pueda desempeñar sus funciones con eficacia, objetividad e independencia de criterio.



### COMISIÓN DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Categoría
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Presidente	Independiente
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Independiente
D <sup>a</sup> . Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepas	Vocal	Otro Externo
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Vocal	Dominical
<b>% de consejeros dominicales</b>		20,00%
<b>% de consejeros independientes</b>		60,00%
<b>% de otros externos</b>		20,00%

**Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.**

Conforme el artículo 32 de los EESS, el Comité estará integrado por entre 3 y 8 Consejeros, nombrados por el Consejo, todos ellos Consejeros no ejecutivos. Formarán parte del Comité el número de Consejeros independientes que determine la Ley y uno de ellos, al menos, será designado atendiendo a sus conocimientos y experiencia en contabilidad y/o auditoría. El Comité designará un Presidente de entre sus miembros, que siempre habrá de ser un Consejero independiente. El Presidente será sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido transcurrido 1 año desde su cese. El Comité designará un Secretario de entre sus miembros o podrá designar como tal al del Consejo. Ausente el Secretario del Comité ejercerá sus funciones el Secretario del Consejo o el Vicesecretario. El Comité podrá designar un Vicepresidente que será independiente. El Comité podrá contar en sus reuniones con la asistencia técnica del Secretario o del Vicesecretario del Consejo a requerimiento del Presidente del Comité. Los miembros del Comité cesarán en su cargo cuando cesen como Consejeros o cuando lo acuerde el Consejo. El Comité tendrá, como mínimo, las siguientes funciones: 1. Informar a la Junta sobre las cuestiones que se planteen sobre materias de su competencia. 2. Supervisar la eficacia del control interno, auditoría interna y sistemas de gestión de riesgos y discutir con el auditor las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas. 3. Supervisar la elaboración y presentación de la información financiera. 4. Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, sus condiciones contractuales, recabar de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, y preservar su independencia. 5. Establecer relaciones con el auditor externo para recibir información sobre cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia para su examen y cualesquiera otras relacionadas con la auditoría, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la Ley. Deberá recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos por el auditor externo o por las personas o entidades vinculadas a éste de acuerdo con lo dispuesto en la Ley. 6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría, un informe que recoja opinión sobre la independencia del auditor. 7. Informar al Consejo sobre las materias previstas en la Ley, los EESS y en el Reglamento del Consejo. 8. Elaborar informe anual sobre actividades del Comité, a incluir en el informe de gestión. 9. Proponer al Consejo las cuestiones que entienda procedentes en las materias competentes. El Comité se reúne siempre que lo soliciten, al menos, 2 de sus miembros o lo acuerde el Presidente, que es quien lo convoca. La convocatoria será válida siempre que el medio utilizado deje constancia de su recepción. El Comité queda válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de los presentes o representados. El miembro afectado se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés. Los votos de los afectados por el conflicto se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos necesaria. La representación es por escrito, con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro. En caso de empate, el Presidente tiene voto de calidad. De las reuniones del Comité se levantan actas que están a disposición del Consejo. El artículo 32 del Reglamento del Consejo desarrolla estas normas, favoreciendo siempre la independencia del Comité.

El Comité ha realizado en el 2015, entre otras, las siguientes funciones:

- Ser canal de comunicación entre el Consejo y el auditor, evaluando los resultados de auditoría.
- Informar sobre la reelección de Deloitte, S.L. como auditor para las cuentas anuales, individuales y consolidadas, del ejercicio cerrado a 31/12/2015.
- Analizar posibles impactos por la nueva Ley de Auditoría y, en particular, seguimiento del proceso de sustitución de auditor como consecuencia de la misma.
- Aprobar el Plan de Actuación de la Auditoría Externa e Interna para el 2015.
- Supervisar la eficacia del control interno, auditoría interna y sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y discutir con el auditor las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas.
- Aprobar los informes sobre la política de control y gestión de riesgos, de gobierno corporativo y autocartera para su elevación al Consejo.
- Supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de códigos internos de conducta, la elaboración de la política de responsabilidad social corporativa, y la elaboración y presentación de la información financiera.
- Informar sobre el IAGC.
- Analizar las modificaciones de los EESS y del Reglamento de la Junta, tras la reforma de la Ley, para su adecuado sometimiento a la aprobación de Junta General.
- Informar sobre las modificaciones del Reglamento del Consejo, tras la reforma de la Ley, para su sometimiento al Consejo.
- Analizar y realizar seguimiento de la estrategia y política fiscal, y de la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias.
- Evaluar su propio funcionamiento.
- Proponer al Consejo el nombramiento de un nuevo responsable de auditoría interna.
- Coordinarse con el Comité de Sociétés Foncière Lyonnaise al objeto de unificar criterios y mejorar la eficiencia en el proceso de auditoría de ambas.

**Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.**

---

**Nombre del consejero con experiencia**

D. Javier Iglesias de Ussel Ordís

---

**Nº de años del presidente en el cargo**

3

---

### COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Presidente	Independiente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical
D. Francesc Mora Sagués	Vocal	Dominical
D. Javier Iglesias Ussel Ordís	Vocal	Independiente
<b>% de consejeros dominicales</b>		60,00%
<b>% de consejeros independientes</b>		40,00%
<b>% de otros externos</b>		0,00%

**Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.**

Conforme el artículo 33 de los EESS, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará integrada por entre 3 y 8 Consejeros, nombrados por el Consejo, siendo todos ellos Consejeros no ejecutivos. Formarán parte de la Comisión el número de Consejeros independientes que determine la Ley. La Comisión designará un Presidente de entre sus miembros que será, en todo caso, un Consejero independiente. La Comisión designará un Secretario de entre sus miembros, o bien podrá designar como tal al Secretario del Consejo. Ausente el Secretario de la Comisión ejercerá sus funciones el Secretario del Consejo o, en su caso, el Vicesecretario del mismo. La Comisión podrá designar un Vicepresidente que será asimismo independiente. En todo caso, la Comisión podrá contar en sus reuniones con la asistencia técnica del Secretario o del Vicesecretario del Consejo, a requerimiento del Presidente de la Comisión. Los miembros de la Comisión cesan en su cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo. La Comisión tendrá, como mínimo, las siguientes funciones: 1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos, evaluando el tiempo y dedicación precisos para que desempeñen eficazmente su cometido. 2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzarlo. 3. Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, y las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General. 4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General. 5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos. 6. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo para que la misma sea ordenada y planificada. 7. Proponer al Consejo la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de la comisión ejecutiva o del Consejero Delegado, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia. 8. Proponer al Consejo cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias competentes. 9. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan los EESS o el Reglamento del Consejo. La Comisión se reúne siempre que lo soliciten, al menos, 2 de sus miembros o lo acuerde su Presidente, a quien corresponde convocarlo. La convocatoria será válida siempre que se realice por cualquier medio que deje constancia de su recepción. La Comisión queda válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adaptándose sus acuerdos por mayoría de presentes o representados. El miembro de la Comisión se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto



### **C.2.3 Derogado**

### **C.2.4 Derogado**

### **C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.**

La regulación de las comisiones del Consejo se encuentra dentro del Reglamento del Consejo de Administración, que está disponible en la página web corporativa ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)), dentro del apartado de “gobierno corporativo”, y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Durante el ejercicio 2015 se han realizado las modificaciones pertinentes para (i) la adecuación de la regulación a la Ley de Sociedades de Capital tal y como queda redactada tras la entrada en vigor de la Ley 31/2014, (ii) la inclusión de mejoras en materia de gobierno corporativo adicionales a las preceptivas y (iii) la inclusión en el texto de mejoras técnicas y de redacción.

En lo relativo al informe anual sobre las actividades de cada comisión, en el ejercicio 2015 se realizó dicho informe por parte de la Comisión de Auditoría y Control y se puso a disposición de los accionistas en la página web corporativa con motivo de la convocatoria de la Junta General de Accionistas.

### **C.2.6 Derogado**

## D. Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

### D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

#### Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

De conformidad con el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración, se exigirá la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, para, entre otros, los siguientes supuestos:

- Prestación a las empresas de Inmobiliaria Colonial por parte de un Consejero de servicios profesionales. Se exceptúan a estos efectos la relación laboral o de otro tipo que tengan los Consejeros ejecutivos con la Sociedad.
- Venta, o transmisión bajo cualquier otra forma, mediante contraprestación económica de cualquier tipo, por parte de un Consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos, a Inmobiliaria Colonial o demás sociedades del Grupo, de suministros, materiales, bienes o derechos, en general.
- Transmisión por las empresas del Grupo a favor de un Consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos, de suministros, materiales, bienes o derechos, en general, ajenas al tráfico ordinario de la empresa transmitente.
- Prestación de obras, servicios o venta de materiales por parte de las empresas del Grupo Inmobiliaria Colonial a favor de un Consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos que, formando parte del tráfico ordinario de aquéllas, se hagan en condiciones económicas inferiores a las de mercado.
- Cualquier otro negocio jurídico con sociedades del Grupo en el que el Consejero o personas vinculadas a él tenga un interés directo o indirecto.

No será necesaria la aprobación referida por el Consejo de Administración cuando las operaciones reúnan simultáneamente las tres características siguientes: 1º. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes; 2º. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quién actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y 3º. Que su cuantía no supere el uno por ciento de los ingresos anuales de la Sociedad.

### D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
---	---	---------------------------	----------------------	--------------------------



**D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:**

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
--	--	---------	----------------------------	--------------------------

**D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.**

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
---	-----------------------------------	--------------------------

**D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.**

No hay

**D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.**

De conformidad con el artículo 29 de los Estatutos Sociales, el Consejero se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a los efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargos en el órgano de administración u otros de análogo significado. Asimismo, de acuerdo con el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros adoptarán las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la Sociedad.

En particular, el deber de evitar situaciones de conflicto de interés obliga al Consejero a abstenerse de: a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto cuando se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. b) Utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de Consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas. c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados. d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad. e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad y su Grupo, asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía. f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, se sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad. Lo previsto anteriormente será de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero. Tendrán la consideración de personas vinculadas las mencionadas en la Ley de Sociedades de Capital.

En todo caso, los Consejeros deberán comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad. Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los Consejeros serán objeto de información en la memoria y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

No obstante, la Sociedad podrá dispensar las prohibiciones contenidas en el apartado anterior en casos singulares, autorizando la realización por parte de un Consejero o una persona vinculada de una determinada transacción con la Sociedad, el uso de ciertos activos sociales, el aprovechamiento de una concreta oportunidad de negocio, la obtención de una ventaja o remuneración de un tercero. En caso de que se le dispense de hacer uso de los activos sociales de la Sociedad, la ventaja patrimonial así obtenida se conceptuará como retribución indirecta y deberá ser autorizada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La autorización deberá ser necesariamente acordada por la Junta General cuando tenga por objeto la dispensa de la prohibición de obtener una ventaja o remuneración de terceros, o afecte a una transacción cuyo valor sea superior al diez por ciento de los activos sociales, pudiendo ser otorgada en los demás casos por el Consejo de Administración siempre que quede garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del Consejero dispensado. Además, será preciso asegurar la inocuidad de la operación autorizada para el patrimonio social o, en su caso, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso. La obligación de no competir con la Sociedad solo podrá ser objeto de dispensa en el supuesto de que no quepa esperar daño para la Sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que ésta prevé obtener. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la Junta General.

#### **D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?**

No

## E. Sistemas de control y gestión de riesgos

### E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, los riesgos a los que Colonial está expuesta son identificados, analizados, evaluados, gestionados, controlados y actualizados.

Para cumplir con estos objetivos corporativos, la Sociedad ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización, incluidos los fiscales.

El SCGR de Colonial estructura el proceso de gestión de riesgos en las siguientes fases:

#### i. Identificación, análisis y evaluación:

- Identificación de aquellos riesgos que pueden impedir la consecución de los objetivos estratégicos de Colonial: mapa de riesgos.
- Análisis de los posibles impactos positivos y/o negativos de la materialización de los eventos de riesgo, así como su probabilidad de materialización.
- Evaluación y tratamiento de los riesgos en base a criterios estratégicos de apetito de riesgo y niveles de tolerancia al riesgo y análisis de las opciones para responder a los mismos (ya sea minimizando el impacto negativo o maximizando el potencial crecimiento de las oportunidades).

#### ii. Gestión y actualización:

- Establecimiento de flujos constantes de comunicación (consulta, información y formación) para promover una cultura de gestión de riesgos dirigida a todos los niveles de la organización.
- Revisión del modelo mediante el seguimiento y actualización de los resultados del SCGR.

#### iii. Control:

- Supervisión independiente por parte de auditoría interna de la eficacia del SCGR y de las medidas de control existentes.

En lo referente al modelo de monitorización y *reporting* de riesgos, el SCGR de Colonial establece las siguientes actividades:

- Actividades permanentes de monitorización llevadas a cabo en tiempo real por los propietarios de riesgos a través del análisis y tratamiento de los acontecimientos inesperados.
- Autoevaluaciones anuales con el objetivo de verificar la eficacia de la gestión de los riesgos.
- Elaboración y actualización de las fichas de los riesgos, que incluyen básicamente el potencial impacto de los mismos en la creación de valor, así como indicadores clave de seguimiento (*key risk indicators*) y los planes de acción implantados o a desarrollar para obtener el grado de respuesta asumido por Colonial.
- Informe de seguimiento de actividades del Comité de Auditoría y Control y del Consejo de Administración.
- Elaboración de la información pública asociada a las Cuentas Anuales y al Informe Anual de Gobierno Corporativo.

La Función de Auditoría Interna analiza el mapa de riesgos corporativo para proponer los procesos, riesgos y controles cuya revisión se incluye en el Plan de Auditoría Interna de cada ejercicio.

Con el objetivo de mantener un SCGR eficaz y actualizado, el Mapa de Riesgos corporativo se revisa y actualiza cada dos años.

## **E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.**

El Consejo de Administración es el responsable de la determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos de la Sociedad e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad de la Sociedad, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo. Para la gestión de dicha función cuenta con el apoyo del Comité de Auditoría y Control (CAC). Las principales responsabilidades asignadas en relación con el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (SCGR) son:

1. **Consejo de Administración:** La revisión y aprobación del SCGR, la aprobación del Mapa de Riesgos Corporativos (MRC) y la supervisión de los sistemas internos de información y control.
2. **Comité de Auditoría y Control:**
  - Supervisión continua del SCGR.
  - Revisión del MRC.
  - Aseguramiento de la calidad de la información relativa a la gestión de riesgos facilitada al Consejo y a sus accionistas.
  - Revisión de las directrices de gestión y eventos de riesgo que superen el límite de supervisión definido.
3. **Auditoría Interna:**
  - Presentación anual de un análisis del MRC y su evolución a los Órganos de Gobierno.
  - Evaluación de la eficacia de los procesos de gestión de riesgos y de los controles implantados para mitigarlos.
  - Revisión, asesoramiento y desarrollo de planes de tratamiento de riesgos.
  - Revisión y asesoramiento de actuaciones para reducir el exceso de riesgo.
  - Asesoramiento y orientación sobre las prácticas de gestión de riesgo y en desarrollo, especialmente para el sector patrimonial europeo.

Adicionalmente, el SCGR también determina explícitamente las responsabilidades propias de la alta dirección, direcciones operativas y propietarios de los riesgos en relación con la gestión de riesgos. En este sentido, Colonial ha determinado el nivel de asunción de riesgos y tolerancia de los mismos para cada ámbito de riesgo.

El seguimiento y control de los riesgos es función del CAC por delegación del Consejo de Administración, contando para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas.

El CAC realiza, entre otras, las siguientes funciones relativas al ámbito del control y gestión de riesgos:

- Elevar al Consejo para su aprobación un informe sobre el SCGR que identifique, al menos,(i) los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la Sociedad; (ii) la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable; (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos si se materializasen; y (iv) los sistemas de información y control interno utilizados para controlar y gestionar los citados riesgos.
- Supervisar el proceso de elaboración, la integridad y la presentación de la información pública preceptiva (financiera y no financiera).
- Revisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer adecuadamente.

Adicionalmente, la Sociedad tiene constituidas la Unidad de Cumplimiento Normativo (UCN) y la Unidad de Auditoría Interna como herramientas para reforzar dicho objetivo. La UCN tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que puedan afectar a la Compañía y la función de auditoría interna tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión necesarias y establecidas en sus planes anuales para verificar que el control interno para mitigar y prevenir los riesgos está implantado y funciona de forma efectiva.

En conclusión, el Consejo es el último responsable de la existencia de una adecuada gestión de riesgos, delegando la supervisión de la gestión de los riesgos y la eficacia de los sistemas de control en el CAC.

### **E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.**

El SCGR de Colonial define el riesgo como cualquier contingencia que, de materializarse, impediría o dificultaría la consecución de los objetivos fijados por sus Órganos de Gobierno, y los agrupa en los siguientes ámbitos de riesgo, que constituyen el mapa de riesgos corporativo de Colonial:

- Riesgos Estratégicos: riesgos relativos al desarrollo de la estrategia organizativa.
- Riesgos Corporativos: riesgos relativos a la estructura organizativa, cultura empresarial, políticas corporativas y atribución en la toma de decisiones clave de los Órganos de Gobierno.
- Riesgos Operacionales: riesgos relativos a pérdidas por fallos o por una gestión inadecuada de las operaciones.
- Riesgos de *Reporting*: riesgos de compilación de información relevante e íntegra para la generación de informes tanto internos como externos.
- Riesgos de Cumplimiento: riesgos relativos al cumplimiento normativo.

Entre los principales riesgos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- Riesgos del entorno derivados de ser el sector inmobiliario un sector cíclico, de ser un sector altamente competitivo, así como los relacionados con los cambios económicos y/o políticos en los países en los que opera y los cambios normativos, especialmente relacionados con la actividad inmobiliaria.
- Riesgos derivados de la naturaleza específica de los negocios en relación a la elevada concentración de actividades de alquiler de oficinas en las zonas denominadas “*Central Business Distric*” de Barcelona, Madrid y París, a la valoración de sus activos inmobiliarios y a la concentración de clientes.
- Riesgos de carácter financiero, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales y en los mercados de deuda financiera, el nivel de endeudamiento, el descenso de la calificación crediticia y las fluctuaciones de los tipos de interés.
- Riesgos fiscales relacionados con la limitación a la compensación de bases imponibles negativas, con la pérdida de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC) y los cambios en su régimen fiscal favorable.
- Riesgos corporativos derivados de la gestión de la reputación e imagen corporativa y los derivados del desarrollo de su actividad a través de filiales.
- Riesgos operativos derivados de la gestión propia del patrimonio inmobiliario, de daños relacionados con los activos inmobiliarios, el mantenimiento y reparación de los mismos, de responsabilidad por actuaciones de contratistas y subcontratistas, así como de reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

#### **E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.**

Colonial ha determinado, para cada ámbito de riesgo, un apetito y tolerancia a los mismos, entendiendo el apetito como el nivel de riesgo que la organización está dispuesta a asumir o rechazar en base a sus objetivos y considerando las expectativas de sus grupos de interés y la tolerancia al riesgo como la determinación de las fluctuaciones del nivel de riesgo entendidas como normales alrededor de su apetito al riesgo.

La gestión operativa del modelo de riesgos de Colonial se ha estructurado a través de un mapa de riesgos corporativo, entendido como la herramienta mediante la que se representan gráficamente la evaluación de los riesgos en función de su impacto, efecto producido en Colonial medido en términos económicos, operacionales, reputacionales y de cumplimiento, y su probabilidad, potencial de materialización del evento de riesgo en el tiempo.

En este sentido, la evaluación de los riesgos se realiza desde un doble enfoque, el del riesgo inherente, entendido como aquel al que se enfrenta la organización en ausencia de acciones/controles mitigadores y riesgo residual, entendido como aquél que permanece una vez tomadas las medidas correspondientes de prevención y control.

#### **E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.**

Los riesgos materializados en el ejercicio 2015, las circunstancias que los han motivado y el funcionamiento de los sistemas de control son los siguientes:

##### **i. Financiación de activos inmobiliarios. Estructura financiera y nivel de endeudamiento**

**Circunstancias:** Tras la refinanciación de Colonial en el 2014, el endeudamiento financiero neto del Grupo a 31 de diciembre de 2014 era de 2.545 millones de euros y la ratio de endeudamiento *Loan to Value* ("LTV") del 44,8%. Con estas actuaciones, se consiguió devolver a Colonial a unos ratios de apalancamiento más adecuados con la valoración de sus activos y la capacidad de generar flujos de caja. Sin embargo, Colonial tenía determinadas restricciones vinculadas al préstamo sindicado.

**Sistemas de control:** En el ejercicio 2015 Colonial ha recibido, por parte de *Standard & Poor's* la calificación crediticia BBB- a largo plazo y A-3 a corto plazo, lo cual ha permitido realizar con éxito una emisión de bonos de 1.250 millones de euros, con la que se ha cancelado anticipadamente el préstamo sindicado formalizado en el 2014, diversificando el vencimiento medio de la deuda y generando a su vez un ahorro anual de costes financieros entorno a 20 millones de euros. Asimismo en el 2015 se ha formalizado un nuevo préstamo sindicado por importe de 350 millones de euros y vencimiento junio 2019, extensible hasta noviembre de 2020, cuyo objeto es el de financiar posibles adquisiciones, rehabilitaciones y otras necesidades de inversión en activos inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2015, dicho préstamo sindicado se haya dispuesto en 67,3 millones de euros, y el endeudamiento financiero neto del Grupo a 31 de diciembre de 2015 es de 2.992 millones de euros y la LTV del 41,8%.

##### **ii. Aumento de competencia en el sector inmobiliario**

**Circunstancias:** El sector inmobiliario ha recuperado la confianza de los inversores dando lugar a un aumento de la competitividad, llegándose en España en el año 2015 a los niveles de inversión del año 2007. Este alto nivel de competitividad podría generar un incremento del precio de las adquisiciones de inmuebles, un exceso de oferta en el mercado de alquiler de oficinas o una disminución de los niveles de renta obtenidos de las mismas.

**Sistemas de control:** Colonial diversifica su inversión en Barcelona, Madrid y París, seleccionando aquellos inmuebles de calidad superior ubicados en las zonas denominadas *Central Business Distric (CBD)*. La estrategia de Colonial es la de disponer de la mejor cartera de oficinas de alquiler. En el 2015 el Grupo Colonial ha continuado con dicha estrategia de inversión selectiva en las zonas *CBD* realizando nuevas adquisiciones por importe de 234 millones de euros.



### iii. Reducción de valor de activos inmobiliarios

**Circunstancias:** La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos.

**Sistemas de control:** Para paliar este riesgo, Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos. El Grupo dedica una cantidad significativa de recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor, el posicionamiento de dichos activos en el mercado y los ingresos obtenidos de los mismos. En este sentido, durante el ejercicio 2015 Colonial ha invertido 128 millones de euros en proyectos de mejora y rehabilitación de sus activos inmobiliarios.

### iv. Concentración de actividades del Grupo en España y Francia

**Circunstancias:** Colonial concentra su actividad únicamente en el negocio patrimonial de explotación de inmuebles para el alquiler en Barcelona, Madrid y París.

**Sistemas de control:** El nivel de ingresos por renta del Grupo proviene del alquiler de inmuebles situados en las zonas *CBD* de dichas localidades. Las nuevas inversiones realizadas en el año 2015 han reforzado esta estrategia de negocio, con la adquisición de 5 inmuebles ubicados en dichas zonas *CBD* por importe de 234 millones de euros. Esta estrategia de centrar su actividad patrimonial en las zonas *CBD* y con unos estándares de calidad elevados, posicionan al Grupo como un referente en el sector.

## E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

Los riesgos se clasifican en base a su impacto y probabilidad en cuatro umbrales, de mayor a menor severidad, encuadrándolos posteriormente en algunas de las siguientes categorías en función de la respuesta a los mismos decidida por la organización:

*Evitar:* Supone salir de las actividades que generen riesgos, dado que no se ha identificado ninguna opción de respuesta al riesgo que redujera el impacto y/o la probabilidad hasta un nivel aceptable.

*Reducir:* Implica llevar a cabo acciones para reducir la probabilidad o el impacto del riesgo o ambos conceptos a la vez de manera que se reduzca el riesgo residual a un nivel alineado con las tolerancias de riesgos deseadas.

*Compartir:* La probabilidad o el impacto del riesgo se reduce trasladando o compartiendo una parte del riesgo para reducir el riesgo residual a un nivel alineado con las tolerancias de riesgos deseadas.

*Aceptar:* No se emprende ninguna acción que afecte a la probabilidad o el impacto del riesgo dado que el riesgo residual ya está dentro de las tolerancias de riesgo deseadas.

Las actividades de supervisión de los planes de respuestas responsabilidad de los propietarios de los riesgos es llevada a cabo por auditoría interna.

## F. Sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

### F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

#### F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de Administración tal y como se establece en su Reglamento, es el responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF.

Concretamente, el artículo 5 del Reglamento del Consejo ("*Funciones Generales y Competencias*") establece, entre otras, las siguientes funciones:

1. La determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad; la aprobación de la política de inversiones y financiación, el plan estratégico o de negocio los objetivos de gestión y presupuesto anuales y la política relativa a acciones propias, así como la determinación de la política de gobierno corporativo de la Sociedad y del Grupo, la aprobación de la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos. Asimismo, el Consejo de Administración determinará la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos de la Sociedad e implantando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad de la Sociedad, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo.

Con esta finalidad, Colonial ha desarrollado un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, aprobado por el Comité de Auditoría y Control, en el que se detalla la metodología de fijación de materialidad a efectos de importancia de los riesgos, metodología de documentación así como metodología de clasificación y evaluación de riesgos y actividades de control asociadas.

2. La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

Con esta finalidad, Colonial ha desarrollado un Manual de Emisión de Información Regulada que cubre los aspectos mencionados en este apartado y que ha sido aprobado por el Comité de Auditoría y Control.

3. La supervisión del efectivo funcionamiento de las Comisiones que el Consejo hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado.
4. La aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración.

En este sentido, el Consejo de Administración es el último responsable de la existencia de un adecuado SCIIF en Colonial.

Este Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF, aprobado por el Comité de Auditoría y Control, establece el mecanismo que el Consejo de Administración, y por delegación el Comité de Auditoría y Control, estima adecuado y suficiente para asegurar la integridad, fiabilidad, presentación adecuada y validez de la información financiera de Colonial.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración enumera las funciones que, como mínimo, tendrá el Comité de Auditoría y Control.

En particular, corresponderán, entre otras, al Comité de Auditoría y Control las siguientes funciones relacionadas con el modelo organizativo del SCIIF:

1. Elevar al Consejo para su aprobación, un informe sobre la política de control y gestión de riesgos que identifique al menos: (i) los distintos tipos de riesgos, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la Sociedad; (ii) la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable; (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; (iv) y los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.
2. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
3. En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; (ii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como proponer el presupuesto de dicho servicio, aprobar la orientación y sus planes de trabajo asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la Sociedad, recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes; y (iii) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
4. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo: (ii) recabar regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y su ejecución.
5. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento y, en particular, sobre:
  - a) La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente
6. De las reuniones del Comité se levantarán las correspondientes actas que estarán a disposición de todos los miembros del Consejo.

En este sentido, es el responsable de la elaboración y actualización del estatuto de auditoría interna así como de la definición y estructuración de la función, que incluye la determinación de sus objetivos, metodología, sistemas y modelo de *reporting* de resultados.

Auditoría Interna es responsable de la elaboración y propuesta del Plan de Auditoría Interna anual al Comité de Auditoría y Control, el cual incluye las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de los manuales, procedimientos y políticas relacionadas con el SCIIF.

Por su lado, el auditor interno ejecutará las pruebas de auditoría interna y será responsable de reportar sus conclusiones al Comité de Auditoría y Control, incluyendo las debilidades de control interno identificadas, las recomendaciones de mejora y las conclusiones generales del plan de auditoría anual, en el que se incluye, entre otras, específicamente las relacionadas con el SCIIF.

#### **F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:**

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.**

La responsabilidad de desarrollar el modelo organizativo del SCIIF de Colonial recae en la Dirección de Auditoría Interna y en la Dirección Operativo-Financiera, en la medida que son las dos direcciones con mayor involucración en la elaboración y posterior supervisión de la información financiera a publicar.

No obstante, todas las Direcciones vinculadas en mayor o menor medida al proceso de elaboración de la información financiera deberán asimismo responsabilizarse del adecuado cumplimiento de las actividades, procesos y controles en los que están involucrados.

El modelo organizativo del SCIIF de Colonial se basa en dos ámbitos diferenciados:

- a) El entorno de control general, en el que se desarrollan las principales directrices de funcionamiento del SCIIF así como los roles y responsabilidades de alto nivel.
- b) Controles específicos sobre el SCIIF, donde se desarrollan los procedimientos operativos relacionados con la elaboración de la información financiera.

A modo ejecutivo, el SCIIF de Colonial se estructura de la siguiente manera:

- a) Establecimiento de un entorno general de control adecuado.
- b) Identificación de los riesgos relevantes cuya ocurrencia puede afectar de una forma material a la información financiera. Estos riesgos se cruzan con los procesos clave de negocio de Colonial, de forma que se obtiene la lista de procesos de negocio a ser monitorizados.
- c) Para los riesgos identificados en los procesos relevantes, se implantan controles mitigantes de forma que se reduzcan los riesgos a niveles aceptables. Se elabora la documentación clave relacionada con los procesos identificados, sus riesgos y los controles implantados. Las Direcciones operativas afectadas se encargan de la adecuada implantación de estos procedimientos.
- d) La función de Auditoría Interna y el Comité de Auditoría y Control se encargan de la función de supervisión del SCIIF con el objetivo de garantizar su eficacia operativa.

Finalmente, la Dirección Operativo-Financiera se encarga de mantener documentadas y actualizadas las políticas y manuales contables de Colonial y de mantener un entorno de controles generales sobre los sistemas de información adecuados, respectivamente.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

Con fecha 28 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el Código Ético de Colonial.

Este Código Ético plasma el compromiso de Colonial con los principios de la ética empresarial y la transparencia, estableciéndose una serie de principios básicos a los que deben atenerse en todo momento los profesionales de Colonial y, adicionalmente, sus socios y proveedores, puesto que sus actuaciones pueden afectar a la reputación de Colonial.

Concretamente, y con relación a la información financiera, el artículo 6.5 del Código establece lo siguiente:

*“Colonial asume como principio directriz de su comportamiento empresarial para con sus accionistas, con inversores, analistas y el mercado en general, transmitir una información veraz, completa y que exprese la imagen fiel de la Sociedad y del Grupo, de sus actividades empresariales y sus estrategias de negocio.*”

*La comunicación se realiza siempre conforme a las normas y en plazos establecidos por la legislación en cada caso vigente. La acción empresarial y las decisiones estratégicas de Colonial se enfocan a la creación de valor para sus accionistas, la transparencia en su gestión, la adopción de las mejores prácticas de Gobierno Corporativo en sus empresas y la observancia estricta de las normas que en esta materia estén en cada momento vigentes”.*

La difusión interna y externa del Código Ético es responsabilidad de la Unidad de Cumplimiento Normativo de Colonial, en dependencia del Comité de Auditoría y Control.

El Código se ha difundido a los empleados para su conocimiento.

El Comité de Auditoría y Control es el responsable de evaluar y realizar un informe anual sobre el grado de cumplimiento del Código.

La Unidad de Cumplimiento Normativo tiene la función de recopilar las irregularidades o incumplimientos del Código, debiendo tomar las medidas disciplinarias necesarias conforme al régimen de faltas y sanciones previsto en el convenio colectivo o en la legislación laboral aplicable.

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad de revisar y actualizar el Código Ético atendiendo al informe elaborado por el Comité de Auditoría y Control.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.**

El Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección del artículo 32 de dicho Reglamento correspondiente a las atribuciones de la Comisión de Auditoría y Control, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

*“En relación con los sistemas de información y control interno: ... (iv) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.”*

Tal y como se ha comentado en el punto anterior, la Unidad de Cumplimiento Normativo tiene atribuida la responsabilidad de gestionar las irregularidades e incumplimientos de la normativa, y en concreto, del Código Ético de Colonial, en dependencia del Comité de Auditoría y Control.

Con este objetivo, Colonial dispone de un canal de denuncias a través de la intranet corporativa que permite a los empleados reportar las irregularidades e incumplimientos identificados en la organización.

Este canal de denuncias está gestionado por la Unidad de Cumplimiento Normativo, y es revisado de forma recurrente para garantizar su confidencialidad y cumplimiento con la normativa que le es aplicable.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

Colonial dispone de un Plan de Formación que afecta a todas las áreas en función de las necesidades propias de cada una de ellas.

No obstante, son las propias áreas funcionales, bajo la coordinación y supervisión del área de Recursos Humanos, las responsables de diseñar y proponer los planes específicos de formación de sus áreas.

Para el caso concreto del personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, la base formativa se estructura a partir de la asistencia a eventos de actualización normativa, tanto financiera como contable y fiscal, así como la recepción, distribución y análisis de documentación de asesores externos sobre actualizaciones normativas.

Asimismo, la Unidad de Cumplimiento Normativo, conjuntamente con las áreas funcionales, se encarga de identificar y distribuir las novedades legislativas que afectan a Colonial, de forma que pueda procederse a su análisis e implantación.

En su caso, cuando existen cambios normativos de especial relevancia en el ámbito financiero, contable y fiscal se propone, desde la Dirección Operativo-Financiera de Colonial, la necesidad de una formación específica para cubrir estas novedades.

Asimismo, desde el Departamento de Auditoría Interna se ha asistido a monográficos y foros, realizados de forma externa, asociados a la evaluación de determinados ámbitos de control interno.

## **F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera**

**Informe, al menos, de:**

### **F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:**

- **Si el proceso existe y está documentado.**

El seguimiento y control de los riesgos es función básica del Comité de Auditoría y Control, en delegación del Consejo de Administración de la Sociedad, y cuenta para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas las cuales colaboran en su identificación y corrección, siempre en aplicación del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial (SCGR).

Con este objetivo el Comité de Auditoría y Control realiza, entre otras, las siguientes funciones:

- a) Elevar al Consejo para su aprobación, un informe sobre la política de control y gestión de riesgos que identifique al menos:
  - 1) Los distintos tipos de riesgos a los que se enfrenta la Sociedad;
  - 2) La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
  - 3) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
  - 4) Los sistemas de información y control interno que se utilizaran para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.
- b) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- c) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- d) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.



El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, así como el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, están alineados con la política general de riesgos de Colonial, el SCGR, de la que forma parte y han sido aprobados por el Comité de Auditoría y Control.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF tiene por objetivo, dentro de la política general de gestión de riesgos y control interno, el asegurar la elaboración y emisión de información financiera fiable.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial contempla las siguientes siete tipologías de riesgos:

- 1) Integridad: Transacciones, hechos, activos, pasivos o intereses patrimoniales que “no” son identificados y, en consecuencia, “no” son introducidos en la contabilidad de la entidad. Entradas de datos “no” capturadas dentro de los mayores o entradas de datos rechazadas. Desgloses “no” identificados y, en consecuencia, “no” incluidos en las notas de los estados financieros o intencionadamente omitidos.
- 2) Existencia: Transacciones “no” autorizadas que son introducidas en la aplicación contable de la entidad. Transacciones duplicadas. Ajustes erróneos realizados en los mayores.
- 3) Desglose y comparabilidad: Desgloses “no” identificados y, en consecuencia, “no” incluidos en las notas de los estados financieros o intencionadamente omitidos. Transacciones que no han sido registradas de manera consistente en el tiempo.
- 4) Derechos y obligaciones: Incorrecta determinación de la capacidad de controlar los derechos derivados de un activo o de un contrato/acuerdo. Correcta determinación de las obligaciones derivadas de un pasivo o de un contrato/acuerdo.
- 5) Valoración: Incorrecta determinación del valor de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que puede generar el registro de ajustes en la determinación de los valores de mercado, valor amortizado, valor en uso o por un error en la amortización así como por ajustes realizados y que no estén debidamente justificados.
- 6) Clasificación: incorrecta presentación de las transacciones económicas en los estados financieros (activo vs pasivo, ingreso vs gasto, largo vs corto plazo,...).
- 7) Corte de operaciones: incorrecto registro de las transacciones en el periodo contable correspondiente.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial se revisa y actualiza periódicamente por Auditoría Interna, por Asesoría Jurídica y por la Dirección Operativa-Financiera conjuntamente, a propuesta de cualquiera de ellos, teniendo en cuenta también las sugerencias y propuestas de la función de Auditoría Interna derivadas de su operativa de revisión. Cualquier revisión o actualización que suponga una modificación del Manual requiere la aprobación del Comité de Auditoría y Control, previo conocimiento y revisión por parte de Auditoría Interna y de la Dirección Operativa-Financiera.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

El Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones de la Comisión de Auditoría y Control, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

*“En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables,...”.*

En este sentido, Colonial dispone de un proceso de consolidación en el que se establece, como procedimiento básico, la determinación, en cada cierre contable, del perímetro de consolidación del Grupo.

Este procedimiento está desarrollado por el departamento de Contabilidad, Consolidación y Fiscalidad en dependencia de la Dirección Operativo-Financiera, y se informa al Comité de Auditoría y Control cuando se modifica el perímetro de consolidación.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

Tal y como se ha descrito en el primer apartado de este punto, el seguimiento y control de los riesgos es función básica del Comité de Auditoría y Control, en delegación del Consejo de Administración de la Sociedad, contando para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas, las cuales colaboran en su identificación y corrección.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, así como el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, están alineados con la política general de riesgos de Colonial (ver apartado E. anterior), de la que forma parte, y están aprobados por el Comité de Auditoría y Control.

En el proceso de identificación de riesgos sobre la información financiera dentro del SCIIF se han considerado todos los ámbitos de riesgo identificados en el mapa de riesgos de Colonial.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

El Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones del Comité de Auditoría y Control, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

*“En relación con los sistemas de información y control interno: ... (ii) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.”*

En este sentido, el Comité de Auditoría y Control es el responsable de la aprobación del Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial.

### **F.3 Actividades de control**

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

**F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.**

En relación a los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, tal y se ha comentado con anterioridad, es responsabilidad del Comité de Auditoría y Control la supervisión de la elaboración y publicación de información financiera fiable al mercado. En este sentido, el mencionado Comité ha aprobado un Manual de Emisión de Información Regulada que regula el procedimiento de elaboración y aprobación de esta información.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial establece el criterio para identificar la información financiera pública relevante, siendo ésta la siguiente:

- a) Obligaciones de Información Periódica Pública (IPP) de los emisores:
  - 1) Informe Financiero Trimestral.
  - 2) Informe Financiero Semestral.
  - 3) Informe Financiero Anual e Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC).
- b) Informe Anual de Retribuciones de los Consejeros (IAR).
- c) Documento de registro.
- d) Hechos Relevantes.

Para cada conjunto de información financiera regulada relevante a publicar en el mercado existe un procedimiento de elaboración y revisión, que implica la cumplimentación de un cuestionario de control interno, que involucra desde el área Operativo Financiera, el área de Desarrollo Corporativo y Control de Gestión, ambas en dependencia de la Dirección General Corporativa, pasando por el área de Asesoría Jurídica y finalizando, en función de cada información regulada, en el Consejero Delegado, el Consejo de Administración o la propia Junta General de Accionistas.

El seguimiento del Manual de Emisión de Información Regulada así como la cumplimentación de los cuestionarios de control interno específicos son de obligado cumplimiento y está sujeto a revisión por parte del auditor interno de Colonial.

En cuanto a la documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, Colonial dispone de un Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF, aprobado por el Comité de Auditoría y Control, que estructura los mecanismos específicos que se han habilitado para mantener un ambiente de control interno que propicie la generación de información financiera completa, fiable y oportuna, y que prevea la posible existencia de irregularidades y las vías para detectarlas y remediarlas.

El Modelo Organizativo del SCIIF de Colonial se basa en dos ámbitos diferenciados:

- a) El entorno de control general, en el que se desarrollan las principales directrices de funcionamiento del SCIIF así como los roles y responsabilidades de alto nivel.
- b) Controles específicos sobre el SCIIF, donde se desarrollan los procedimientos operativos relacionados con la elaboración de la información financiera.

Asimismo, Colonial dispone de un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF en el que se desarrolla de una forma operativa el modelo de controles específicos establecido con respecto a los riesgos sobre la información financiera, así como la documentación formal, mientras que en el Modelo Organizativo se detallan los controles y mecanismos de alto nivel.

Colonial ha determinado qué errores o inexactitudes en los estados financieros y demás información pública podría afectar de forma relevante la reputación, imagen y valoración de Colonial, motivo por el cual han sido incluidos en el SCIIF a efectos de su seguimiento y supervisión.

Una vez determinada la información financiera relevante, se procede a la identificación de los ciclos y procesos de negocio que pueden tener un impacto material sobre la mencionada información, tanto en el proceso de elaboración como en el de emisión.

Una vez identificados los procesos, se identifican, por parte de las áreas funcionales responsables y por auditoría interna, los riesgos implícitos en los procesos y los controles correspondientes.

Estos procesos, riesgos y controles se documentan formalmente para su adecuada ejecución y supervisión.

Se garantiza que los riesgos identificados son consistentes con el modelo corporativo de riesgos.

El alcance de los procesos seleccionados permite asegurar que, del adecuado cumplimiento de los mismos, se obtiene una información financiera íntegra y fiable.

El procedimiento de identificación de los procesos, riesgos y controles relevantes del SCIIF es realizado conjuntamente por la Dirección Operativo-Financiera y Auditoría Interna y posteriormente aprobado por el Comité de Auditoría y Control. Dentro de este proceso se ha considerado, específicamente, todo lo relacionado con el posible riesgo de fraude, de forma que existen actividades de control enfocadas a prevenir este riesgo. En la actualidad, no existe formalmente una política corporativa antifraude.

Los procesos clave identificados en Colonial con relación al SCIIF son:

- a) Cierre contable, incluido el proceso de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.
- b) Consolidación y *reporting* de las filiales.
- c) Reconocimiento de ingresos.
- d) Valoración de activos (determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de Colonial y del valor neto de realización de las existencias).
- e) Tesorería, deuda y derivados.
- f) Manual de Emisión de Información Regulada.
- g) Procedimiento de mantenimiento de políticas contables, Manual de Políticas Contables del Grupo.
- h) Impuestos.
- i) Sistemas de información, incluidos los mecanismos de captura y preparación de la información financiera que soportan la información a emitir.
- j) Inversiones y adquisiciones de activos.
- k) Compras de bienes y servicios.
- l) Recursos humanos.

La totalidad de los procesos clave se encuentran documentados y en funcionamiento, estando sujetos a la propia actualización anual atendiendo a posibles modificaciones.

Los procesos clave de Colonial con influencia relevante en la elaboración de la información financiera se documentan a partir de los siguientes componentes:

- a) Flujogramas de las actividades de los procesos.
- b) Narrativas con la descripción de los procesos, sus riesgos y los controles existentes.
- c) Matrices de riesgos y controles.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF es una norma interna de obligado cumplimiento, por tanto, será imprescindible el seguimiento de los procesos establecidos, así como de los controles implantados, por parte de todas las funciones/departamentos involucrados, para garantizar la seguridad en la elaboración de la información financiera de Colonial.

La persona con mayor rango de cada uno de los departamentos involucrados en los procesos documentados dentro del modelo de control interno, es la responsable de asegurar que los procedimientos y controles se aplican y documentan correctamente para cada periodo contable que se haya establecido.

En este sentido, se han habilitado *checklist* de verificación del cumplimiento de los procesos que se documentan en cada periodo contable y que están sujetos a revisión por parte de auditoría interna.

Siempre que existen operaciones con un peso relevante de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones, se realiza una monitorización específica, como es el caso de las valoraciones de activos inmobiliarios, la elaboración de los test de deterioro y la preparación de los test de eficacia de los instrumentos financieros derivados.

### **F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.**

La responsabilidad de los sistemas de información corporativos de Colonial recae en la función de Sistemas, en dependencia de la Dirección Operativo-Financiera que a su vez depende directamente de la Dirección General Corporativa.

En la actualidad, Colonial mantiene la operación y mantenimiento de sus sistemas corporativos de información exteriorizados en un proveedor externo, de forma que el responsable de Sistemas de Colonial coordina los principales aspectos relacionados con la seguridad física, continuidad y operación de los sistemas con el proveedor externo.

Por su lado, el responsable de Sistemas de Colonial es el responsable de establecer el modelo de control interno sobre los sistemas en los aspectos referentes a la seguridad de accesos, segregación de funciones (en coordinación con las áreas operativas de negocio y de soporte) y control de cambios, además de llevar a cabo las actividades de seguimiento de riesgos y controles derivados de la exteriorización de los sistemas.

Todas las Sociedades españolas del Grupo Colonial operan bajo un mismo sistema transaccional, SAP. En relación al Grupo francés participado SFL, no existe una integración con Colonial en el ámbito de sistemas de información, por lo que los intercambios de información se realizan a través de la exportación de datos mediante ficheros.

El modelo de control interno de los sistemas en Colonial contempla, entre otros, los siguientes procesos clave:

- a) Seguridad física de los equipos y de los centros de procesos de datos (en coordinación con el proveedor externo).
- b) Seguridad lógica de las aplicaciones (en coordinación con el proveedor externo).
- c) Seguimiento de los Service Level Agreement (SLA's) y de los Service Level Objectives (SLO's) con los proveedores externos.
- d) Gestión de proyectos, implantaciones, desarrollos y evoluciones de los sistemas actuales.
- e) Gestión de las operaciones.
- f) Gestión de las infraestructuras y comunicaciones.
- g) Gestión de los sistemas de respaldo y recuperación (en coordinación con el proveedor externo).
- h) Gestión de usuarios, perfiles y accesos.
- i) Gestión de auditorías de sistemas de información y cumplimiento normativo.

**F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.**

Tal y como se describe en el apartado F3.1., Colonial ha identificado los procesos clave con impacto material en la información financiera. Dentro de los criterios utilizados para esta identificación, se ha considerado el correspondiente a actividades con elevada implicación de terceros e incluso subcontratación total.

En este sentido, los procesos relevantes con participación significativa de terceros son los siguientes:

- a) Valoración de activos inmobiliarios: determinación del valor razonable.
- b) Instrumentos financieros de cobertura: test de eficacia y obtención del valor razonable.
- c) Sistemas de información: mantenimiento y explotación.

Para cada uno de estos procesos en los que participan de forma relevante terceras partes, se ha procedido a la documentación de los mismos e identificación de los riesgos y controles implantados. Las áreas funcionales implicadas en los diferentes procesos son responsables del seguimiento de los mismos y de la implantación de los controles diseñados.

Auditoría interna, a través de su plan anual, realiza las actividades necesarias para supervisar la adecuada ejecución de los procesos descritos.

#### **F.4 Información y comunicación**

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

**F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.**

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, aprobado por el Comité de Auditoría y Control, ha determinado que la Dirección Operativo-Financiera es la responsable de mantener documentadas las políticas contables de Colonial y su Manual de Políticas Contables del Grupo actualizado, lo que a su vez implica la resolución de las dudas o conflictos derivados de su aplicación.

Colonial dispone de un Manual de Políticas Contables del Grupo de obligado cumplimiento para todo el perímetro de sociedades aprobado por el Comité de Auditoría y Control.

La elaboración y mantenimiento de este Manual es responsabilidad de la Dirección Operativo-Financiera.

**F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.**

Colonial dispone en la actualidad de una herramienta para facilitar las tareas de consolidación financiera y planificación presupuestaria financiera y operativa del Grupo, de forma que se asegura un mayor control y seguridad del proceso de captación y elaboración de la información financiera.



El Manual de Políticas Contables del Grupo establece el plan de cuentas y modelos de estados financieros que deben seguir todas las sociedades y que están parametrizados en la mencionada herramienta, garantizando la homogeneidad de la información financiera.

La elaboración de la información financiera regulada, así como los estados financieros individuales de las sociedades nacionales de Colonial, se centraliza en la Dirección Operativo-Financiera y de Desarrollo Corporativo y Control de Gestión de Colonial, de forma que se garantiza una homogeneidad en su elaboración.

Una parte significativa de los detalles necesarios para elaborar esta información financiera se obtiene directamente de la herramienta informática, ya que ha sido parametrizada para elaborarla. Para los casos que determinada información deba elaborarse fuera de esta herramienta, Colonial dispone de mecanismos de control de su integridad y fiabilidad así como de archivo físico de la misma en un repositorio de datos interno, con limitación de acceso al personal involucrado en la preparación de la información financiera.

Colonial dispone de una herramienta específica para la gestión del SCIIF.

## **F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema**

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

**F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.**

Las principales actividades realizadas por el Comité de Auditoría y Control en relación al SCIIF en este ejercicio 2015 han consistido en la supervisión del proceso de desarrollo realizado por la función de auditoría interna para supervisar el SCIIF tomando conocimiento de su grado de implantación y de su eficacia.

Asimismo, se ha reunido con los auditores externos de la Sociedad con el objetivo de conocer las debilidades de control interno detectadas en la ejecución de sus trabajos así como los aspectos relevantes o incidencias de los mismos.

Finalmente, el Comité de Auditoría y Control ha revisado toda la información financiera que ha publicado Colonial al mercado.

En la actualidad, el Comité de Auditoría y Control ya ha aprobado el Plan de Actividades para el 2016 así como el Plan de Auditoría del ejercicio 2016, en los cuáles se incluyen las actuaciones necesarias para garantizar la adecuada supervisión y evaluación del mismo a lo largo del año, reportando de forma regular la incidencias detectadas y las acciones de mejora necesarias, así como su potencial impacto sobre la información financiera, una vez contrastadas con las áreas auditadas.

Con respecto a la función de auditoría interna, el Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones de la Comisión de Auditoría y Control, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

*“En relación con los sistemas de información y control interno:*

*(iii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como el presupuesto de dicho servicio, recibiendo información periódica sobre sus actividades y verificando que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes”.*

En julio de 2009 el Comité de Auditoría y Control aprobó el Estatuto de la Función de Auditoría Interna de Colonial.

Entre las principales responsabilidades de esta función se incluyen las siguientes:

1. Verificar periódicamente el grado de aplicación de las políticas y procedimientos aprobados que conforman el sistema de control interno, aportando en su caso sugerencias para su mejora. Como resultado de dichos trabajos de verificación, aportar también las sugerencias identificadas para una mejora del sistema de gestión de riesgos.
2. Asistir a cualquier otro requerimiento puntual por parte del Comité de Auditoría y Control o de la Comisión Ejecutiva.

Dentro de los procedimientos de control interno, se incluyen los propios derivados del SCIIF, que están incluidos en el Plan de Auditoría del 2016, el cual también incluye la realización de trabajos específicos para verificar la eficacia operativa del SCIIF de Colonial.

Dentro del Plan de Auditoría del ejercicio 2015, se han incluido las siguientes actividades principales relacionadas con la información financiera:

1. Revisión del contenido de la información financiera pública comunicada a los mercados.
2. Análisis de la coherencia de los criterios contables utilizados así como análisis de las observaciones y recomendaciones recibidas de los auditores externos.
3. Revisión del informe de gestión.
4. Revisión de la información contenida en las cuentas anuales y estados financieros semestrales relativa a operaciones vinculadas.
5. Seguimiento de la eficacia de los procesos, riesgos y controles relevantes relacionados con el SCIIF.

**F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.**

El artículo 8 del Reglamento del Consejo de Administración de Colonial establece lo siguiente:

*“Las relaciones del Consejo de Administración con el auditor externo se realizarán a través del Comité de Auditoría y Control.”*

En este sentido, el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración regula el funcionamiento del Comité de Auditoría y Control, y entre otros aspectos, establece las siguientes funciones:

1. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo:
  - (ii) recabar regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y su ejecución;
2. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.

Asimismo, y con relación a la función de auditoría interna, dentro de las funciones del Comité de Auditoría y Control se incluye:

1. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Todas estas actividades de supervisión del Consejo de Administración y Comité de Auditoría y Control de la Sociedad son realizadas a lo largo del año e incluidas en el orden del día de las diferentes sesiones en función del calendario establecido para cada año.

## **F.6 Otra información relevante**

No se han identificado aspectos adicionales a desglosar.

## **F.7 Informe del auditor externo**

Informe de:

**F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.**

El Comité de Auditoría y Control y la función de auditoría interna llevan a cabo las actividades de supervisión del SCIIF, que complementan con las aportaciones del auditor externo respecto la identificación, en su caso, de debilidades de control interno identificadas en el transcurso de su trabajo de auditoría externa.

Estas actividades de supervisión se valoran adecuadas y suficientes por lo que no se ha considerado necesario someter a revisión externa adicional la información del SCIIF.

## G. Grado de seguimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

**1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.**

Cumple

**2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:**

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

**3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:**

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Explique

Se prevé dar cumplimiento a la presente recomendación en las Juntas que se celebren a partir de 2016.

**4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.**

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple parcialmente

Aunque no se publican en la página web, tanto en los Estatutos Sociales, como en el Código Ético de Colonial se recogen los principios de actuación de las relaciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. con sus distintos grupos de interés, entre los que se incluyen sus accionistas, inversores institucionales y asesores de voto, siendo éstos principios plenamente respetuosos con las normas contra el abuso de mercado y dando un trato semejante a los accionistas que se encuentran en la misma posición.

**5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.**

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

**6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:**

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple parcialmente

El informe sobre la independencia del Auditor, así como el de funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control se realizan y se publican en la página web corporativa con antelación suficiente a la celebración de la Junta General Ordinaria. Asimismo, conviene señalar que, en relación con el Informe de la Comisión de Auditoría sobre operaciones vinculadas, el mismo no se ha realizado por cuanto que no se han producido operaciones vinculadas durante el ejercicio 2015.

**7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.**

Explique

Aunque no se ha llevado a cabo la retransmisión en directo de la celebración de la Junta General, esta posibilidad aparece ya recogida en el Artículo 15 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

**8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.**

Cumple

**9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.**

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

**10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:**

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

**11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.**

No aplicable

**12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.**

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

**13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.**

Cumple

**14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:**

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.



Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

#### Cumple parcialmente

El consejo de administración posee una política de selección de consejeros acorde con el artículo 4 del Reglamento del Consejo de Administración, con el objetivo de velar por (i) que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del Consejo; (ii) que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, (iii) en particular, que faciliten la selección de consejeras. No obstante, con la ocasión de la convocatoria de la Junta General no se publica el informe justificativo de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

**15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.**

#### Cumple

**16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.**

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

#### Explique

Actualmente el número de consejeros dominicales (5) sobre el total de consejeros no ejecutivos (9) supera la proporción existente entre el capital de Colonial representado por dichos consejeros y el resto del capital, no obstante, en Inmobiliaria Colonial, S.A., existe una pluralidad de accionistas representados en el Consejo de Administración que no tienen vínculos entre sí, con lo que concurre causa de atenuación.

**17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.**

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

#### Explique

En primer lugar, Colonial no puede considerarse una sociedad de elevada capitalización. En segundo lugar, el Consejo de Administración de la Sociedad cuenta en la actualidad con tres consejeros independientes y un miembro que ostenta la categoría de “otro consejero externo”, formando parte del mismo, igualmente, cinco consejeros dominicales y dos consejeros ejecutivos. En este sentido, si bien el número de consejeros independientes no llega a representar estrictamente un tercio del total de consejeros, y, por lo tanto, no se atiende literalmente la recomendación de Buen Gobierno indicada, consideramos que la Sociedad cumple con la filosofía y espíritu de los principios y recomendaciones de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas que le son de aplicación, encontrándose compuesto en su mayoría por consejeros dominicales e independientes, siendo el número de consejeros ejecutivos el mínimo necesario.

**18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:**

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

**19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.**

No aplicable

**20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.**

Cumple

**21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.**

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

**22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.**

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

**23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.**

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente. Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

**24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.**

Cumple

**25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.**

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple parcialmente

Si bien en el Reglamento del Consejo de Administración no se fija el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte los consejeros, desde la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se vela por que los consejeros no ejecutivos tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

**26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.**

Cumple

**27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.**

Cumple

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

**35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.**

Cumple

**36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:**

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

**37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.**

Cumple

**38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.**

Cumple

**39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.**

Cumple

**40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.**

Cumple

**41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.**

Cumple

**42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:**

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

**43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.**

Cumple



**44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.**

Cumple

**45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:**

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple

**46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:**

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple

**47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieran separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.**

Cumple

**48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.**

No aplicable

**49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.**

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

**50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:**

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

**51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.**

Cumple

**52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:**

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

No aplicable

**53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:**

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

**54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:**

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

**55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.**

Cumple

**56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.**

Cumple

**57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.**

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

**58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.**

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple

**59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.**

Cumple

**60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.**

Cumple

**61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.**

Cumple

**62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.**

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

**63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.**

Explique

No se prevén más mecanismos al respecto que los recogidos en la normativa mercantil aplicable.

**64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.**

Cumple parcialmente

Recomendación que se cumple respecto del Presidente del Consejo de Administración.

## H. Otras informaciones de interés

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de junio de 2010.

– Con fecha 10 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias. Dicho acuerdo ha sido comunicado a la Administración Tributaria con fecha 8 de enero de 2016.

– En relación al apartado C.1.15 del presente Informe se indica que la cifra recogida en el mismo comprende tanto (i) la liquidación del Plan de Entrega de Acciones como, (ii) la retribución de los consejeros ejecutivos y (iii) el coste de los consejeros por su pertenencia al Consejo de Administración de sociedades del grupo.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de fecha 19 de febrero de 2016.

**Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.**

Sí

<b>Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe</b>	<b>Motivos (en contra, abstención, no asistencia)</b>	<b>Explique los motivos</b>
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	No asistencia	No asistencia



## Glosario

<b>Beneficios por acción (BPA)</b>	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.
<b>BD</b>	Business District, distrito de negocios.
<b>Capitalización bursátil</b>	Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa. Se obtiene multiplicando el precio de la cotización de sus acciones por el número de las acciones en circulación.
<b>CBD</b>	Central Business District, distrito central de negocios.
<b>Compañía <i>property</i></b>	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
<b>Cartera/superficie en explotación</b>	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.
<b>Desconsolidación Asentia</b>	Salida del perímetro de consolidación del Grupo Colonial.
<b>EBITDA</b>	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.
<b><i>Free float</i></b>	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
<b>GAV excl. <i>Transfer costs</i></b>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo " <i>transfer costs</i> " / costes de transacción.
<b>GAV incl. <i>Transfer costs</i></b>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.
<b>GAV Matriz</b>	Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en el SPV de Torre Marenostrom + NAV de la participación del 53,1% en SFL.
<b><i> Holding</i></b>	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

<b>JV</b>	<i>Joint Venture</i> (asociación entre dos o más empresas).
<b>Like for Like Rentas</b>	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos.
<b>Like for Like Valoración</b>	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones).
<b>LTV</b>	<i>Loan to Value</i> (Deuda financiera neta / GAV del negocio).
<b>EPRA NAV</b>	El EPRA <i>Net Asset Value</i> (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.
<b>EPRA NNAV</b>	El EPRA NNAV se calcula ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento.
<b>EPRA Cost Ratio</b>	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
<b>Ocupación física</b>	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera.
<b>Ocupación EPRA</b>	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).
<b>Potencial de Reversión</b>	Resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes. No incluye proyectos y rehabilitaciones.
<b>Proyectos en curso</b>	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
<b>RICS</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors.
<b>SFL</b>	Société Foncière Lyonnaise.
<b>Take up</b>	Demanda materializada en el mercado de alquiler entendida como nuevos contratos firmados.
<b>TMN</b>	SPV entre Colonial (55%) y Gas Natural (45%) en relación al activo Torre Marenostrom.

<b>Valuation Yield</b>	Tasa de capitalización aplicada por los tasadores independientes en la valoración.
<b>Yield on cost</b>	Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el capex invertido.
<b>Yield ocupación 100%</b>	<i>Passing rents</i> + espacios vacíos alquilados a renta mercado/valor de mercado.
<b>EPRA net initial yield (NIY)</b>	Ingresos por rentas anualizados en base a la " <i>passing rent</i> " a fecha de cierre de balance minorada por los gastos no repercutidos / Valor de Mercado incl. <i>Transfer costs</i> .
<b>EPRA Topped-Up Net Initial Yield</b>	EPRA <i>Net Initial Yield</i> eliminando el impacto negativo de las carencias en los ingresos por rentas.
<b>Yield bruta</b>	Rentas Brutas/Valor de Mercado excl. <i>Transfer costs</i> .
<b>Yield neta</b>	Rentas Netas/Valor de Mercado incl. <i>Transfer costs</i> .
<b>€m</b>	Millones de euros.

