

Colonial

DOCUMENTO DE REGISTRO

(REDACTADO SEGÚN ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004, RELATIVO A LA APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA 2003/71/CE)

Octubre 2013

El presente Documento de Registro ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores

ÍNDICE

Pág.

I. FACTORES DE RIESGO	1
II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	12
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	12
1.1 Identificación de las personas responsables.....	12
1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.	12
2. AUDITORES DE CUENTAS	12
2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas.....	12
2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas	12
3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	12
3.1 Información financiera histórica seleccionada.....	13
3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios	16
4. FACTORES DE RIESGO.....	18
5. INFORMACIÓN SOBRE COLONIAL.....	19
5.1 Historial y evolución de Colonial.....	19
5.2 Inversiones	23
6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO COLONIAL	29
6.1 Actividades principales	29
6.2 Mercados principales.....	53
6.3 Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.	55
6.4 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.....	55
6.5 Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Colonial	55
7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	55
7.1 Descripción del grupo en que se integra Colonial	55
7.2 Sociedades dependientes de Colonial.....	57
8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO	58
8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.	58
8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible	61
9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO	61
9.1 Situación financiera.....	61
9.2 Resultados de Explotación	62
10. RECURSOS FINANCIEROS	62
10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo.....	62
10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería	66
10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación.....	68
10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial.	82
10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.....	82
11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS	82
12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	83
12.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del Documento de Registro.	83
12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Colonial.....	83
13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	83
14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.	83

14.1	Nombre, dirección profesional y cargo en Colonial de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Colonial y desarrolladas fuera de la misma.	83
14.2	Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos.	91
15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	92
15.1	Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.	92
15.2	Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....	98
16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN.....	99
16.1	Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del período durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.	99
16.2	Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.	99
16.3	Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.....	100
16.4	Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.	103
17.	EMPLEADOS	104
17.1	General	104
17.2	Acciones y opciones de compra de acciones	104
17.3	Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor	105
18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES.....	105
18.1	Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.	105
18.2	Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto.....	105
18.3	El control de la Sociedad.....	105
18.4	Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.....	105
19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.....	106
20.	INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.....	109
20.1	Información financiera histórica auditada	109
20.2	Información financiera pro-forma	128
20.3	Estados financieros.....	128
20.4	Auditoría de la información financiera histórica anual.....	128
20.5	Edad de la información financiera más reciente	130
20.6	Información intermedia y demás información financiera	130
20.7	Política de dividendos	133
20.8	Procedimientos judiciales y de arbitraje	133
20.9	Cambio significativo en la posición financiera del emisor	134
21.	INFORMACIÓN ADICIONAL	135
21.1	Capital social.....	135
21.2	Estatutos y escritura de constitución.....	141
22.	CONTRATOS RELEVANTES	144
23.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....	145
23.1	Declaraciones o informes atribuidos a expertos	145
23.2	Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos.....	145
24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA	145
25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES.....	145

I. FACTORES DE RIESGO

El negocio y las actividades de Inmobiliaria Colonial, S.A. (“**Colonial**” o la “**Sociedad**”) y sus sociedades dependientes (conjuntamente, el “**Grupo**” o “**Grupo Colonial**”) están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos al Grupo Colonial, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera de Colonial. Asimismo, futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Colonial en el momento actual, podrían también afectar al negocio, a los resultados o a la situación financiera de Colonial.

1. RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO COLONIAL

a) *Elevado endeudamiento del Grupo Colonial*

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante 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. El Grupo Colonial ha conseguido hasta el momento financiar sus inversiones por medio de créditos bancarios. El endeudamiento financiero neto¹ del Grupo Colonial creció de forma considerable en los últimos ejercicios, llegando a alcanzar los 8.974 millones de euros a 30 de septiembre de 2008. Posteriormente, se ha reducido significativamente hasta situarse en los 5.066 millones de euros (incluyendo la deuda de “*activos mantenidos para la venta*”) a 31 diciembre de 2012 y en los 4.916 millones de euros a 30 de junio de 2013. La deuda neta a dichas fechas correspondiente al negocio patrimonial de Colonial fue de 3.623 millones de euros a 31 de diciembre de 2012 y 3.501 millones de euros a 30 de junio de 2013.

A 30 de junio de 2013, el 56,8% del endeudamiento financiero bruto del Grupo Colonial (2.848 millones de euros, de los que 1.732 millones de euros corresponden al negocio patrimonial) vence en diciembre de 2014. Colonial ha iniciado conversaciones con sus principales acreedores financieros con la finalidad de revisar los términos de su deuda. En este sentido, Colonial está valorando todas las opciones estratégicas con la finalidad de reducir el importe de la deuda tales como la venta de activos (incluyendo la venta total o parcial de su participación en SFL) o la posibilidad de realizar aumentos de capital, sin que hasta la fecha del presente Documento de Registro la Sociedad haya adoptado ninguna decisión firme sobre dichas opciones.

A 31 de diciembre de 2012, la ratio de endeudamiento financiero neto sobre EBITDA y la ratio de EBITDA sobre intereses de deuda, ambos del negocio continuado (correspondiente al negocio de alquiler de oficinas, distinto del negocio discontinuado tal y como se define en el factor de riesgo d) siguiente), se situaron en el $x21,21^2$ y en el $x1,15$, respectivamente.

El tipo de interés de financiación del Grupo en sus actividades continuadas para el primer semestre del ejercicio 2013 fue del 3,51%, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones de financiación el tipo final resultante se situó en el 3,66%. El *spread* de crédito medio del Grupo para el primer semestre del ejercicio 2013 se situó en 183 puntos básicos sobre EURIBOR (217 puntos básicos incluyendo comisiones).

El préstamo sindicado de la Sociedad contempla incentivos para alcanzar un LtV (*Loan to Value*) del 50%. En este sentido, prevé amortizaciones parciales, que en caso de no producirse con anterioridad al 30 de junio de 2013 generan unos intereses adicionales de 450 puntos básicos capitalizables sobre el nominal del préstamo, con efectos retroactivos a 1 de enero de 2013. Dado que a 30 de junio de 2013 no se alcanzó el nivel de LtV mencionado, la Sociedad registró dichos intereses, por importe de 37 millones de euros, que se capitalizarán como incremento de deuda financiera. El tipo interés medio del 3,51% indicado para el primer semestre del ejercicio 2013 no incorpora el efecto de dichos intereses capitalizables.

1 Endeudamiento Financiero Neto (EFN): Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos, tal como se define en el epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro.

2 Ratio de endeudamiento: EFN/EBITDA, donde se define el endeudamiento financiero neto como la suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del balance consolidado “*deudas con entidades de crédito*”, incrementados por el importe de los bonos emitidos por SFL incluidos en la partida del balance consolidado “*emisión de obligaciones y valores similares*” y minorados por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos.

A 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo (véase epígrafe 10.2 del Documento de Registro), básicamente por la reducción del valor del Grupo de activos y pasivos de Asentia Project mantenidos para la venta (tal y como éstos se describen en el factor de riesgo n) siguiente). Sin embargo, teniendo en cuenta la limitación del recurso de las entidades acreedoras de los pasivos de Asentia Project explicada en el epígrafe 10.1 del Documento de Registro, a 30 de junio de 2013 el fondo de maniobra neto ajustado del impacto de dichos activos y pasivos netos se situó en -207.122 miles de euros, correspondientes fundamentalmente a vencimientos de deudas financieras de la sociedad dependiente SFL, la cual dispone de créditos sindicados y pólizas de crédito no dispuestas por importe de 725.000 miles de euros mientras que a 31 de diciembre de 2012, el fondo de maniobra ajustado del impacto de dichos activos y pasivos netos se situó en 173.886 miles de euros. Asimismo, el patrimonio neto del Grupo Colonial a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 ascendió a 1.134.279 y a 1.391.965 miles de euros, respectivamente, de los que 1.242.953 y 1.219.637 miles de euros, respectivamente, se corresponden con la parte de patrimonio neto del Grupo Colonial atribuible a intereses minoritarios. En este sentido, el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante se situó en dichas fechas en -108.674 y 172.328 miles de euros, respectivamente, si bien, tal como se detalla en el epígrafe 6.1. V para el cálculo del EPRA NAV, estos importes deben ajustarse por el impacto de las pérdidas acumuladas en el negocio discontinuado¹, 582.713 miles de euros a 30 de junio de 2013 y 427.489 miles de euros a 31 de diciembre de 2012, de forma que el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante una vez ajustado el efecto contable de la actividad discontinuada se sitúa en 474.039 y 599.808 miles de euros, respectivamente.

El repago de la actual financiación de Colonial se llevará a cabo en parte a través del flujo de caja, la venta de activos considerados no estratégicos y fundamentalmente mediante nuevos acuerdos de financiación, que necesariamente deberá contar con el apoyo de las entidades financieras. Dada la actual crisis del sector financiero internacional y, en particular, del mercado inmobiliario en España, en un futuro Colonial podría no obtener los flujos de caja necesarios para atender los pagos de su deuda o no alcanzar acuerdos de refinanciación en términos adecuados. El mercado de la deuda financiera se ha visto drásticamente restringido. La escasez de liquidez no ha podido ser corregida sustancialmente pese a las actuaciones de los bancos centrales y todo ello ha generado que las entidades financieras hayan limitado la financiación destinada a determinados mercados entre los que se encuentra el sector inmobiliario. Todo ello podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

b) Riesgos propios de la gestión del patrimonio de Colonial

La actividad principal de Colonial es la de alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad. En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados si Colonial no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no se consiguen nuevos arrendatarios, con la consiguiente disminución de los ingresos. A 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas de Colonial presentaron una ratio de ocupación del 85% y del 83% respectivamente. Adicionalmente, en el caso particular de Francia, el precio del alquiler puede sufrir ajustes anuales en ciertos casos en función de cambios en determinados índices. Por ejemplo, si el precio de alquiler durante la vida del contrato, como consecuencia de aplicar el índice de precios para alquiler, experimentara una subida del 25%, o superior, sobre el precio del contrato inicial, el inquilino tiene el derecho a renegociar las condiciones del contrato. Esta situación provocaría un impacto negativo en los resultados operativos de Colonial.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio (i) existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler sin que, a la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad se haya visto afectada significativamente por la insolvencia o falta de liquidez de sus clientes; y (ii) la adquisición o construcción de inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas.

Todos estos factores podrían ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

¹ Valor total del NAV negativo del conjunto de las actividades discontinuadas que no se consideran para calcular el NAV del Grupo Colonial al estar provisionados al 100% en sus cuentas individuales.

c) Concentración de las actividades del Grupo Colonial en España y en Francia

A la fecha del presente Documento de Registro, la localización geográfica de las actividades del Grupo Colonial se concentra principalmente en España y en Francia, a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (“SFL”). A 31 de diciembre de 2012, un 66,7% y un 33,3% de los ingresos totales del Grupo Colonial procedieron de Francia y España, respectivamente.

En consecuencia, cambios adversos en la situación económica de España o Francia podrían producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Grupo Colonial.

d) La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Colonial podría no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.

Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos de suelo, patrimonio y promociones de su actividad principal. Igualmente, Colonial solicita equivalente valoración sobre los activos clasificados como disponibles para la venta. A pesar de que dichos expertos independientes tasan los activos de Grupo Colonial aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada elemento de la cartera, la valoración de la cartera inmobiliaria es esencialmente subjetiva y se asumen una serie de hipótesis, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen.

Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones que si fueran incorrectas harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

El negocio de alquiler del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2012 fue valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.535 millones de euros (incluyendo el valor de la participación en la inmobiliaria SIIC de Paris SA¹), lo que representaba el 100% de la valoración total de los activos del Grupo Colonial, un 4,3% superior que los activos comparables a diciembre de 2011. Así mismo, a 31 de diciembre de 2012, el negocio discontinuado, que incluye, desde febrero de 2010, la totalidad de la actividad de desarrollo de suelos, promoción y venta de viviendas del Grupo Colonial, así como, desde diciembre de 2008, la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales realizada por Riofisa, que han sido clasificados como disponibles para la venta (el “**Negocio Discontinuado**”) (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro) fue igualmente valorado por dichos expertos en 1.159 millones de euros (52% suelo residencial, 45% de suelos y activos de uso comercial y 3% de producto acabado residencial), un 22,7% inferior que los activos comparables a diciembre de 2011 (véase apartado V del epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro).

El negocio de alquiler del Grupo Colonial a 30 de junio de 2013² fue valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.343 millones de euros (incluyendo el valor de la participación en la inmobiliaria SIIC de Paris SA) lo que representaba el 100% de la valoración total de los activos del Grupo Colonial. En términos homogéneos, la valoración del negocio patrimonial supone un incremento del valor total de los activos del 2,9% y del 2,2% con respecto a la valoración de junio de 2012 y diciembre de 2012, respectivamente. Así mismo, a 30 de junio de 2013, el Negocio Discontinuado (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro) fue igualmente valorado por dichos expertos en 930 millones de euros (54% suelo residencial, 44% de suelos y activos de uso comercial y 2% de producto acabado residencial), que supone en términos homogéneos una disminución del 30,7% y del 18% con respecto a la valoración de junio de 2012 y diciembre de 2012, respectivamente (véase apartado V del epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro).

El valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad como pueden ser la variación de las rentabilidades esperadas debido a los incrementos en los tipos de interés, cambios normativos, etc.

1 Colonial es titular, indirectamente a través de su participación (53,14%) en SFL, del 29,63% del capital social de SIIC de Paris SA. Dicha sociedad tiene como actividad principal la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de empresas situados principalmente en París.

2 Última valoración disponible a 30 de junio de 2013.

En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que Grupo Colonial vendiese activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán en bolsa las acciones de Grupo Colonial.

e) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo

La totalidad de los contratos de préstamos suscritos por el Grupo Colonial tienen pactados tipos de interés variables referenciados al EURIBOR excepto los bonos, emitidos a tipo fijo por la sociedad dependiente SFL por importe de 1.000 millones de euros. Cualquier variación al alza de este tipo de referencia tiene un impacto inmediato en la cuenta de resultados. El Grupo Colonial tiene contratados una serie de instrumentos financieros derivados tendentes a cubrir el riesgo de tipo de interés. A 30 de junio de 2013 y a 31 diciembre de 2012, la ratio de cobertura de la deuda sobre el total de deuda a tipo variable se situaba en un 84% y un 85%, respectivamente. El tipo de interés máximo resultante para la deuda cubierta por estos instrumentos financieros derivados se situaba a 31 de diciembre de 2012 en el 3,14%, y en 2,92% a 30 de junio de 2013 (véase epígrafe 10.3 del Documento de Registro). A 30 de junio de 2013, la deuda cubierta o a tipo fijo supone un 88% de la deuda total del Grupo.

El impacto neto en la cuenta de resultados correspondiente a los instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 fue de 8 millones de euros y 16 millones de euros, respectivamente, de pérdidas. A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello se aplicaron variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda del Grupo existente a 30 de junio de 2013, incluyendo los instrumentos financieros contratados, y se ha analizado el impacto antes de intereses minoritarios y su efecto fiscal en el estado de resultados integral consolidado y en el patrimonio neto del Grupo.

30/06/2013 ⁽¹⁾	Pasivo/(Activo)	Ingreso/(Gasto)	
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto en estado de resultado integral ⁽²⁾	% respecto al Gasto financiero registrado
	miles €		
-50 pb	-4.957	757	0,75%
-25 pb	-2.525	1.056	1,04%
+ 25 pb	2.715	-1.338	1,32%
+50 pb	5.673	-2.683	2,65%
+75 pb	8.899	-4.034	3,98%
+100 pb	12.399	-5.390	5,32%

(1) Último análisis de sensibilidad para el riesgo de tipos de interés disponible.

(2) El comportamiento no lineal en el impacto en el estado de resultado integral sensibilizado, viene explicado por el valor temporal de los CAPs contratados.

f) Pérdida por parte de SFL de su condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en Francia y cambios en su régimen fiscal favorable.

SFL es una sociedad francesa participada al 53,14% de su capital por Colonial. SFL, como sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (SIIC), se beneficia del régimen francés de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SIICs), que proporciona ventajas relevantes para Colonial, tales como la distribución obligatoria como dividendos del 85% de los resultados de la actividad de alquiler y del 50% de las plusvalías por ventas de activos, así como de la exención en impuestos de las rentas que vengan de actividad de alquiler y de plusvalías sobre activos inmobiliarios.

La eventual pérdida de la condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (SIIC) de SFL por cambios en la legislación, o por otros motivos, o el cambio en el tratado de doble imposición vigente actualmente entre España y Francia, podría producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

g) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra Colonial descritas en el epígrafe 20.8 del Documento de Registro, Colonial no se halla incurso en la actualidad en ninguna otra reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

No obstante lo anterior, Colonial podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas con los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por Colonial, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de Colonial podrían producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

h) Posible responsabilidad de Colonial por las actuaciones de sus contratistas y subcontratistas

Colonial contrata o subcontrata, para la mayoría de sus proyectos, trabajos de construcción o rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado y de la capacidad de Colonial, estos contratos se llevan a cabo tanto con grandes empresas constructoras como con contratistas especializados según la materia (electricistas, albañiles, fontaneros, etc.).

Los contratistas o subcontratistas con los que contrata Colonial son empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y Colonial supervisa sus actividades. No obstante, y sin perjuicio de que Colonial practica retenciones en sus certificaciones y/o tiene otorgados avales por sus contratistas o subcontratistas, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo lo convenido, dando lugar a que Colonial tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos.

Aunque Colonial verifica el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría conllevar la responsabilidad de Colonial frente a estas obligaciones.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de Colonial.

i) Riesgo de daños

Los activos inmobiliarios de Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas. Asimismo, Colonial podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que Colonial es propietario. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, Colonial experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, cualquier accidente que derivase en un procedimiento judicial contra alguna de las sociedades del Grupo Colonial podría perjudicar su reputación. Todo ello podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

j) Riesgo por deterioro del fondo de comercio de Colonial

La adquisición realizada durante el ejercicio 2006 por parte de Colonial de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), que conllevó a su vez la adquisición del negocio de patrimonio de Francia, generó un fondo de comercio que representa el exceso del coste de adquisición (precio pagado en el proceso de adquisición más gastos asociados a la compra) sobre el valor razonable a precios de mercado de la participación en los activos netos identificables de la sociedad adquirida en la fecha de la adquisición, es decir octubre 2006.

El fondo de comercio generado en una operación de adquisición se asigna a las Unidades Generadoras de Efectivo (“UGE”) del negocio adquirido. El fondo de comercio, reconocido por separado para cada UGE, se somete a pruebas por deterioro del valor anualmente.

En el caso de la adquisición llevada a cabo durante el ejercicio 2006, Colonial asignó el fondo de comercio a la UGE de patrimonio atendiendo al carácter mayoritariamente patrimonialista de la Sociedad.

Para la evaluación del deterioro del fondo de comercio para la UGE de patrimonio se ha comprobado que el valor actual de los flujos de caja de dicha UGE sea superior al valor en libros de la misma, cuando menos, en el importe del fondo de comercio registrado en el balance. Para realizar esta comprobación se ha utilizado la metodología de descuento de flujos esperados en la actividad de patrimonio, así como un valor residual en el último período calculado a partir de una renta perpetua. Dichos flujos son descontados a una tasa considerada de mercado.

A pesar de lo expresado anteriormente, cualquier variación significativa en los parámetros e hipótesis utilizados en la comprobación del valor podrían conllevar un deterioro en el fondo de comercio asignado a la UGE descrita. En el caso de producirse en el futuro, dicho deterioro se reflejaría en la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad en el momento de detectarse.

Igualmente, en caso de que se produzca una transmisión de todo o parte de la participación de Colonial en el negocio de patrimonio de Francia y dicha transacción se realizase a un precio que no cubriese el fondo de comercio asignado a dicha UGE, dicho deterioro se reflejaría en la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad en el momento de producirse la transmisión.

A 31 de diciembre de 2012, el importe del fondo de comercio registrado como consecuencia de las diferentes combinaciones de negocios realizadas era de 120 millones de euros, siendo este importe, por tanto, el máximo impacto acumulado que podrá registrarse en el patrimonio neto de Colonial como consecuencia de un deterioro en el desarrollo futuro de la actividad de patrimonio. En este sentido, la Sociedad registró, a 31 de diciembre de 2012, un deterioro del fondo de comercio por un importe de 58 millones de euros. En el epígrafe 20.1 del Documento de Registro se describe la composición del fondo de comercio.

k) Una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial proviene de un número reducido de grandes clientes.

Una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial en la actualidad procede de un número limitado de grandes clientes. A 30 de junio de 2013, los 20 mayores clientes de Colonial representaron un 47% sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha. A 30 de junio de 2013, el primer cliente representaba el 6% de las rentas netas totales del Grupo a dicha fecha.

Una pérdida de un volumen significativo de las rentas procedente de estos clientes (véase punto e) del apartado III del epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro), podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, situación financiera y resultado de explotación de Colonial.

l) Dependencia de personal clave de Colonial

El éxito de la gestión de Colonial depende en cierta medida de algunas personas claves. Si dichas personas dejaran de prestar sus servicios a Colonial, se podría producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

m) Bases impositivas negativas

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas en los ejercicios anteriores, la Sociedad tiene registrado, a nivel consolidado, un saldo de 157 millones de euros como impuestos diferidos de activo (véase apartado “*activos por impuestos diferidos*” del epígrafe 20.1 del Documento de Registro). De conformidad con la normativa fiscal vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los eventuales beneficios futuros que se generen en los 18 ejercicios siguientes. Por tanto, si la Sociedad, durante dicho periodo, no consiguiese obtener los beneficios en cuantía suficiente para compensar las bases impositivas negativas pendientes a día de hoy, o se produjese un cambio en la normativa fiscal actual que eliminase o limitase el

derecho a compensar este importe en el futuro, podría tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera futura de Colonial.

n) Riesgos asociados a las actividades discontinuadas y activos disponibles para la venta

El Grupo Colonial, a través de su Negocio Discontinuado, ha venido disminuyendo progresivamente su reserva de suelo residencial mediante ventas y no ha realizado nuevas adquisiciones de suelo, con el objetivo de concentrar exclusivamente su actividad en el negocio patrimonial (negocio de patrimonio en renta o en desarrollo). A 31 de diciembre de 2010, el Negocio Discontinuado fue clasificado como disponible para la venta (véase epígrafe 3.1 del Documento de Registro). A 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, los activos del Negocio Discontinuado representaban el 14,8% (930 millones de euros) y el 17,3% (1.159 millones de euros), respectivamente, del valor de mercado del total de activos del Grupo Colonial.

Colonial podría verse afectada por los riesgos asociados a las promociones inmobiliarias desarrolladas en años anteriores, todo ello sin perjuicio de que los bancos acreedores de la sociedad cabecera del grupo de suelo y promoción de Colonial, Asentia Project, S.L.U.¹ (“**Asentia Project**”), tienen un recurso limitado frente a Colonial, tal y como se indica en el epígrafe 10.3 del Documento de Registro.

Dentro de los riesgos asociados a la promoción inmobiliaria se puede destacar el incremento de los costes de un proyecto con respecto a los calculados inicialmente. El retraso en la ejecución de los proyectos inmobiliarios acarrearía pagar penalizaciones a los clientes y podría provocar que no se vendieran todas las promociones inmobiliarias proyectadas.

El desarrollo de las promociones inmobiliarias exige, antes de que éstas empiecen a generar ingresos, la realización de diversas inversiones con el objeto de adquirir el suelo, la obtención de distintos permisos y licencias y la construcción de importantes elementos de la infraestructura, servicios y oficinas de venta.

Del mismo modo, un proceso más o menos largo a la hora de obtener permisos y licencias puede aumentar los costes previstos y retrasar proyectos iniciados, así como, en su caso, paralizar proyectos en marcha, dando lugar a una disminución de ingresos o a minusvalías en los activos del Grupo Colonial.

Todo ello podría ocasionar un impacto sustancial adverso en esta *actividad discontinuada* y en los resultados del Grupo Colonial.

2. RIESGOS ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO

a) El sector inmobiliario es un sector cíclico—Desaceleración actual de la actividad inmobiliaria en España.

La actividad inmobiliaria es, *per se*, una actividad sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y en definitiva el valor de los activos está influido, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación, los acontecimientos políticos y económicos, además de por factores demográficos y sociales.

Con anterioridad a la recesión inmobiliaria actual, el mercado español había experimentado hasta pasada la primera mitad de la última década, un crecimiento desmesurado impulsado por factores económicos (creación de empleo, crecimiento del Producto Interior Bruto), financieros (bajos tipos de interés), demográficos, culturales y sociales (preferencia por la adquisición de la vivienda familiar, incremento de la inmigración, etc.). Sin embargo, la crisis financiera internacional desencadenada en el verano de 2007 ha impactado en el sector inmobiliario europeo. Este impacto, por lo que se refiere al sector inmobiliario español, ha traído como consecuencia un vuelco a las expectativas de un mercado en el que los niveles de precios y stocks inmobiliarios habían sobrepasado ampliamente los niveles de equilibrio.

¹ Sociedad que, tras los cambios estructurales de Colonial motivados por la reestructuración de su deuda, integra la totalidad de la actividad de promociones y suelo del Grupo Colonial, así como la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales realizada por Riofisa.

La ralentización de la actividad del sector inmobiliario, que hasta mediados del año 2007 estaba siendo moderada, se acentuó desde el segundo semestre de 2007 manteniéndose en un nivel bajo o muy bajo de actividad durante los últimos años. Por lo que se refiere al mercado español, esta ralentización se ha mantenido igualmente durante el año 2012 y durante el primer semestre de 2013. Esta situación ha provocado que, en la actualidad, las sociedades que operan en el sector inmobiliario en España estén sufriendo un grave ajuste negativo en la valoración de sus carteras de activos y que se mantengan unas expectativas muy adversas para el mercado inmobiliario español, agravadas por la insolvencia y concurso de numerosas sociedades del sector.

Colonial no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aún mayor de la fase recesiva actual del ciclo en el sector inmobiliario, que podría ocasionar una disminución en las ventas y en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación y, por tanto provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

b) El sector inmobiliario en España es altamente competitivo

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, en circunstancias normales y en periodos de auge del ciclo distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores de Colonial son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios, al igual que ha ocurrido en los últimos años. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de las entidades financieras como actores del sector inmobiliario así como, actualmente, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (“**Sareb**”). Todo ello, podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

Adicionalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos. Asimismo, los competidores de Colonial podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los de Colonial. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

c) La gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, así como las restricciones actuales en los mercados de deuda financiera podrían limitar o impedir a Colonial la obtención de financiación para sus inversiones.

Colonial lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, Colonial recurre a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias, emisiones de deuda y ampliaciones de capital. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de Colonial podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

En el transcurso de los años 2010, 2011, 2012 y 2013, el mercado de deuda financiera se ha visto restringido. La escasez de liquidez no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre la financiación obtenida por las empresas.

Las entidades financieras están exigiendo unos tipos de interés elevados acompañados de cláusulas más restrictivas y generalmente sujetas a condiciones más gravosas. Incluso en determinados supuestos, las entidades financieras han restringido totalmente la financiación para determinadas adquisiciones. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio actual o, en su caso, nuevas adquisiciones, o que tenga acceso a condiciones atractivas de financiación.

El nivel de deuda y las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de crédito.

En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación para realizar su actividad ordinaria, o potenciales inversiones, o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, Colonial podría ver muy limitada su capacidad para realizar su actividad ordinaria, o adquisiciones de activos, o incluso verse obligada a renunciar a inversiones ya previstas. La situación de los mercados de crédito actuales dificulta, encarece e incluso impide la obtención de financiación.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de Colonial.

d) *Los aumentos de los tipos de interés afectan negativamente el sector inmobiliario*

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, en circunstancias normales y en periodos de auge del ciclo distintos al actual, los clientes se financian habitualmente con préstamos hipotecarios para comprar viviendas. Por tanto, un incremento continuado de los tipos de interés, como el que se produjo en 2008, llevaría consigo un aumento del coste financiero de los préstamos hipotecarios, con la consiguiente reducción de su atractivo como fuente de financiación para la compra de viviendas. A pesar del acusado descenso del EURIBOR, durante los últimos años, la compra de viviendas no se ha reactivado aún.

En una situación en la que la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, el encarecimiento del coste financiero de los préstamos hipotecarios puede retrasar la recuperación del sector y, por tanto, y sin perjuicio de que actualmente Colonial centra su actividad en el negocio de patrimonio, podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial. Además, dicho incremento de los tipos de interés aumentaría también los costes financieros de Colonial (véase factor de riesgo 1 e) "*Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo*").

e) *El sector inmobiliario es un sector regulado y cambios sustanciales en la normativa aplicable podrían ocasionar un impacto sustancial adverso en Colonial.*

Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están sujetos a numerosas disposiciones sobre seguridad, medioambiente y otros ámbitos, principalmente en España y Francia. Las Corporaciones Locales, las Comunidades Autónomas y la Administración estatal, así como los organismos competentes de Francia y de la Unión Europea, pueden imponer sanciones por no cumplir la normativa aplicable.

La legislación española vigente en materia medioambiental, si bien faculta a las Comunidades Autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el Estado de manera que la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son responsables. Sin embargo, en el caso de que el suelo propiedad de Colonial estuviera contaminado y de que las personas responsables no fueran identificadas, Colonial podría resultar responsable por ello como consecuencia de la responsabilidad subsidiaria que establece dicha normativa básica.

En Francia, el Grupo Colonial, a través de SFL, sociedad participada al 53,14% de su capital por Colonial, está sujeta a diversa normativa medioambiental y de salud pública. En este sentido, la Sociedad es responsable de la correcta monitorización en sus propiedades de sustancias tóxicas y, en su caso, de limpiar la propiedad contaminada o eliminar la sustancia tóxica. Esta responsabilidad afecta tanto a los propietarios pasados como a los actuales, e incluso a los promotores, y en determinados supuestos, la legislación francesa prevé severas responsabilidades con independencia de si se es o no el causante del daño.

Un cambio sustancial en dicha normativa o su interpretación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos, españoles o franceses, podría hacer que Colonial modificara sus planes de desarrollo y que incurriera en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados y situación financiera.

Por otro lado, aunque Colonial procura en todo momento que los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación de sus activos inmobiliarios cumplan con la normativa vigente, cualquier cambio en dicha normativa podría dar lugar a que se prohibiera la utilización de algunos de dichos materiales y a que se iniciaran reclamaciones por ello.

f) Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios y suelo implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas (incluyendo el coste de desarrollo en el caso de suelos) puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos. En el caso particular del suelo, si las Administraciones competentes decidiesen incrementar la oferta de suelo urbanizable, el precio de alquiler o venta de los activos inmobiliarios podría verse afectado negativamente al existir más suelo disponible.

Aunque Colonial realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida (véase factor de riesgo 1.d)) y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

g) Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de oferta de activos inmobiliarios. Por tanto, Colonial podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. La actual crisis crediticia está aumentando la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de los posibles compradores.

En este sentido, durante el ejercicio 2012 el número de transacciones de activos inmobiliarios ha sido muy reducido debido en gran medida a las restricciones de liquidez destinadas al sector inmobiliario.

Esta situación se ha mostrado más aguda en el segmento de actividad dedicado a suelos y promociones. En este sentido, Colonial ha optado por considerar su actividad dentro de este segmento de promoción de suelos como *actividad discontinuada* y por lo tanto los activos integrados en esta *actividad discontinuada* como disponibles para la venta. No obstante, debido a la falta de inversores y transacciones en esta área de actividad, sus planes de desinversión se ven ralentizados.

3. RIESGOS RELACIONADOS CON LA ESTRUCTURA ACCIONARIAL DE COLONIAL

a) Riesgo de conflicto de intereses de los accionistas mayoritarios y Consejeros

Algunos de los accionistas significativos con representación en el Consejo de Colonial son a su vez acreedores de la Sociedad (54,4% del capital social) y mantienen participaciones en otras sociedades relacionadas con el sector inmobiliario. Aunque la Sociedad considera que estas sociedades no compiten directamente con ella en el ámbito del negocio patrimonial, que constituye la estrategia central de la Sociedad, no puede garantizarse que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto con las de la Sociedad.

En todo caso, los miembros del Consejo de Colonial están obligados a comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, así como la participación, directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere la LSC, y los cargos o funciones que ejerzan en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de Colonial.

Para que los Consejeros puedan llevar a cabo operaciones que, por su vinculación con la Sociedad, den lugar a una situación de conflicto de interés (véase epígrafe 19 del Documento de Registro), el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración exige la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control.

b) Dilución para los accionistas en caso de ejercicio de los warrants

Tal y como se describe en el epígrafe 10.1 del Documento de Registro, en el marco de los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera de Colonial formalizados en febrero de 2010, se procedió durante el ejercicio 2010 a aportar a la sociedad filial Asentia Project la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción de la Sociedad y, con el objeto de garantizar parcialmente el pago de la deuda de dicha sociedad, Colonial emitió unos *warrants* a favor de las entidades financiadoras acreedoras de Asentia Project que dan derecho a suscribir, una vez los créditos derivados de la deuda sean líquidos, vencidos y exigibles porque se produzca un supuesto de incumplimiento de las obligaciones, acciones de Colonial por compensación de créditos y hasta el importe máximo de 275 millones de euros, a un precio equivalente al mayor de 12 euros/acción o al de la cotización media del último mes anterior a la conversión.

En este sentido, en caso de que se produzca un supuesto de incumplimiento de las obligaciones de Asentia Project, y sujeto a determinadas condiciones, los titulares de los *warrants* tendrán el derecho a ejercitar los derechos inherentes a los mismos suscribiendo acciones de nueva emisión de Colonial representativas, en caso de ejercicio total de los mismos, del 9,90¹% aproximadamente de las acciones de Colonial tras el aumento de capital. Por tanto, en caso de ejercicio, total o parcial, de los *warrants* por parte de sus titulares, los accionistas de Colonial podrían ver diluida su participación en el capital social.

1 Dicha cifra se ha estimado con un precio de suscripción de acciones de 12 euros y teniendo en cuenta el número de acciones existentes en la Sociedad.

II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

(Redactado de conformidad con el Anexo I del Reglamento (CE) N° 809/2004 de la Comisión Europea, de 29 de abril de 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Identificación de las personas responsables

Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Colonial, en su calidad de Consejero Delegado asume la responsabilidad del contenido del presente Documento de Registro. Pedro Viñolas Serra fue reelegido como Consejero Delegado de Colonial en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 28 de noviembre de 2008, elevado a público mediante escritura otorgada el 4 de diciembre de 2008, ante el notario de Barcelona, Tomás Giménez Duart con el número 4574 de su protocolo, que causó la inscripción 320 en la hoja registral de la Sociedad.

1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.

Pedro Viñolas Serra declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas

Las cuentas anuales individuales de Colonial, correspondientes a los ejercicios 2012, 2011 y 2010 han sido formuladas de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en España.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial, correspondientes a los mismos ejercicios, han sido preparadas de conformidad con las normas internacionales de información financiera (las “**NIIF**”).

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes a los ejercicios 2012, 2011 y 2010 han sido auditadas por Deloitte, S.L. (“**Deloitte**”), con domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, número 1, sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas

Deloitte no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones como auditor de cuentas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro (2010, 2011 y 2012) para el que fue nombrado auditor, por periodos de 1 año, en virtud de los correspondientes acuerdos de Junta General de accionistas (celebradas el 20 de abril de 2010, el 21 de junio de 2011 y 28 de junio de 2012, respectivamente).

En este sentido, la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 27 de junio de 2013 acordó la reelección de Deloitte como auditor de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de la Sociedad, por un periodo de 1 año, comprendiendo en consecuencia las cuentas anuales relativas al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2013.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1 Información financiera histórica seleccionada

En las siguientes tablas se incluyen las magnitudes financieras clave que resumen la situación financiera de Grupo Colonial y su evolución durante el periodo 2010-2012. El Grupo Colonial ha optado por aplicar en la formulación de sus cuentas anuales consolidadas el criterio de valor razonable (*fair market value*) a sus inversiones inmobiliarias dentro de las opciones permitidas por la norma NIC 40 de las NIIF.

En cualquier caso, se señala que la información contenida en este epígrafe deberá leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Colonial y, en todo caso, está sujeta en su integridad al contenido de los estados financieros consolidados que se incluyen en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

La variación más significativa de los activos no corrientes durante el ejercicio 2012 y con respecto al ejercicio 2011 se corresponde con la desactivación de créditos fiscales por importe de 520 millones de euros, de acuerdo con un criterio de prudencia según se detalla en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro. Adicionalmente a esta variación, las variaciones más significativas entre los ejercicios 2012, 2011 y 2010 de los activos corrientes y no corrientes del balance consolidado mostradas en la tabla siguiente se corresponden con la variación de valor de los activos inmobiliarios del Grupo, el saneamiento del fondo de comercio de Inmobiliaria Colonial (sociedad absorbida) y el saneamiento de los activos netos mantenidos a través de Asentia Project. Las variaciones en el patrimonio neto corresponden a las operaciones de reducción de capital para compensar pérdidas realizadas en el ejercicio 2011, así como el registro de los resultados de los ejercicios 2012, 2011 y 2010. Por su parte, las variaciones de los pasivos no corrientes y corrientes de los ejercicios 2012, 2011 y 2010 incluyen 2 emisiones de bonos por parte de SFL en los ejercicios 2012 y 2011, de 500 millones de euros cada una de ellas, no convertibles en acciones.

En el marco de los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera de Colonial formalizados en febrero de 2010, y como consecuencia de la decisión de los administradores de la Sociedad de centrar su actividad en el negocio patrimonial, la totalidad de la actividad de promoción y suelo fue clasificada como *actividad discontinuada*. El negocio de suelo y promoción, que incluye la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales a través de Riofisa, se presenta como *actividad discontinuada* en el periodo presentado (2012, 2011 y 2010). Por tanto, la totalidad de los activos y pasivos que integran el subgrupo Asentia Project se han clasificado en las partidas "*activos mantenidos para la venta*" y "*pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*" del balance consolidado. Asimismo, se presentan todos los resultados después de impuestos de las actividades discontinuadas en una única línea de la cuenta de resultados consolidada denominada "*resultado de actividades discontinuadas*".

La desinversión de Colonial en el negocio de suelo y promoción pasa por la venta de la participación financiera de la sociedad cabecera de dicho subgrupo, Asentia Project, a un tercero, o bien por la ejecución por parte de los bancos acreedores de los mecanismos de conversión en participaciones sociales de dicha sociedad previstos en el préstamo sindicado concedido a Asentia Project. El préstamo sindicado contempla determinadas cláusulas por las que los bancos acreedores deberán convertir parte de dicho préstamo sindicado en préstamo participativo con el fin de evitar que Asentia Project se encuentre incurso en causa de disolución (véase epígrafe 10.3.2 del presente Documento de Registro). A la fecha del presente Documento de Registro, se han convertido 171 millones de euros del préstamo sindicado en préstamo participativo.

A su vez, los bancos acreedores de Asentia Project tienen la opción de convertir el préstamo participativo en participaciones sociales de dicha sociedad, siempre que se cumpla una determinada ratio financiera (*Loan to Value-LtV*), diluyendo de esta forma la participación de Colonial en Asentia Project. A la fecha del presente Documento de Registro, dicha ratio se cumplía, siendo por tanto potestad de los bancos la conversión de los préstamos participativos en participaciones de la sociedad.

La involucración de diversos bancos acreedores en el proceso de conversión de los préstamos participativos y dilución de la participación financiera de Colonial en Asentia Project, la evolución del mercado inmobiliario, junto con las conversaciones que se están manteniendo con otros acreedores (terceros distintos de los bancos acreedores del préstamo sindicado) del subgrupo de suelo y promoción han alargado el plazo inicialmente previsto para la desinversión indicada. En este sentido, la Sociedad considera que estos aspectos permiten la

clasificación de activos mantenidos para la venta sin perjuicio de que la venta no se ha producido dentro del año de su clasificación como tal.

En virtud de los acuerdos de reestructuración de febrero de 2010 y de los acuerdos alcanzados con posterioridad con las entidades acreedoras, el sindicato de bancos tiene un recurso limitado frente a Colonial por el principal e intereses de la parte de la deuda que pasó a ser asumida por Asentia Project, tal y como se indica en el epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro en relación con:

- los *warrants* que dan derecho a sus tenedores, hasta un importe máximo de 275 millones de euros, a suscribir acciones de Colonial mediante la compensación de las deudas que pudieran tener frente a Asentia Project, a un precio de ejecución que será el mayor entre (i) 12 euros; (ii) el valor nominal de las acciones de Colonial; y (iii) la media aritmética del precio de cierre de la cotización de la acción de Colonial correspondiente a los 30 días bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los derechos incorporados a los *warrants*; y
- Dos préstamos bilaterales por importes de 52 y 10 millones de euros a 30 de junio de 2013 con garantía hipotecaria de segundo rango sobre un activo propiedad de la Sociedad y hasta un máximo de 40 millones de euros.

A continuación se recoge la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010.

BALANCE CONSOLIDADO <i>(Información auditada y según NIIF)</i>	31/12/2012	Var. 12-11	31/12/2011	Var. 11-10	31/12/2010
	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
ACTIVO					
Activo no corriente	5.480.045	-7,37	5.916.332	2,26	5.785.422
% sobre total Activo.....	75,55	1,01	74,54	0,96	73,58
Activo corriente	1.773.415	-12,23	2.020.629	-2,75	2.077.853
% sobre total Activo.....	24,45	-1,01	25,46	-0,96	26,42
Total Activo	7.253.460	-8,61	7.936.961	0,94	7.863.275
Patrimonio Neto.....	1.391.965	-40,29	2.331.023	1,65	2.293.200
% sobre total Patrimonio Neto y Pasivo	19,19	-10,18	29,37	0,21	29,16
PASIVO					
Pasivo no corriente	3.843.117	16,60	3.295.843	-9,04	3.623.316
% sobre total Pasivo	65,57	6,78	58,79	-6,26	65,05
Pasivo corriente	2.018.378	-12,63	2.310.095	18,66	1.946.759
% sobre total Pasivo	34,43	-6,78	41,21	6,26	34,95
Total Pasivo	5.861.495	4,56	5.605.938	0,64	5.570.075
% sobre total Patrimonio Neto y Pasivo	80,81	10,18	70,63	-0,21	70,84
Total Patrimonio Neto y Pasivo	7.253.460	-8,61	7.936.961	0,94	7.863.275
Grupo Colonial – Endeudamiento financiero bruto global <i>(Desglose por sociedades)</i>			31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
			miles €		
Inmobiliaria Colonial, S.A.			1.981.186	2.028.701	2.036.293
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....			1.571.929	1.254.821	1.215.270
Torre Marenstrum, S.L.			47.054	49.474	51.718
Abix Service, S.L.....			91.964	91.958	89.134
Total Endeudamiento financiero bruto Negocio Continuada.....			3.692.133	3.424.954	3.392.415
Asentia Project, S.L.U.			941.855	902.801	873.197
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.			152.003	150.000	150.000
Subgrupo Riofisa			393.169	388.567	412.390
Total Endeudamiento financiero bruto Negocio Discontinuada.....			1.487.027	1.441.368	1.435.587
Endeudamiento financiero bruto global.....			5.179.160	4.866.322	4.828.002

<i>Grupo Colonial – Endeudamiento financiero neto global</i> <i>(Desglose por sociedades)</i>	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	miles €		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.940.829	1.979.776	1.977.280
Subgrupo SFL (incluye Emisión de Obligaciones)	1.547.016	1.243.324	1.201.693
Torre Marenstrum, S.L.	43.339	44.049	46.934
Abix Service, S.L.	91.932	91.879	89.073
Total Endeudamiento financiero neto Negocio Continuoado	3.623.116	3.359.028	3.314.980
Asentia Project, S.L.U.	918.966	884.817	832.969
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.	145.625	135.155	121.433
Subgrupo Riofisa	381.440	365.417	385.219
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-3.076	-6.302	-4.465
Total Endeudamiento financiero neto Negocio Discontinuoado.....	1.442.955	1.379.087	1.335.156
Endeudamiento financiero neto global.....	5.066.071	4.738.115	4.650.136

Las principales ratios financieras son los siguientes:

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS <i>(Según NIIF)</i>	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Ratio de apalancamiento (Total Balance/Patrimonio Neto)	x5,21	x3,40	x3,43
EFB ⁽¹⁾ negocio continuado/Patrimonio Neto	x2,65	x1,47	x1,48
EFB negocio continuado/Total Balance	50,90%	43,15%	43,14%
EFN ⁽²⁾ negocio continuado/EBITDA	x21,21	x17,76	x21,45
EFN negocio continuado/EFN negocio continuado+Patrimonio Neto	72,24%	59,03%	59,11%
EFN no corriente negocio continuado/Total Balance	48,43%	37,29%	42,44%
EFN corriente negocio continuado/Total Balance.....	0,02%	0,05%	-0,28%
Retorno sobre Activos promedio-ROA (EBIT/Act Medio)	1,35%	2,08%	-1,29%
Retorno sobre Patrimonio Neto-ROE (Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto).....	-71,44%	4,71%	-28,59%
GAV ⁽³⁾ por acción ⁽⁴⁾	24,49	22,58	22,10
EPRA NAV ⁽⁵⁾ por acción ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	2,03	2,47	2,26
Ganancia/(Pérdida) por acción ⁽⁶⁾	-5,02	0,07	-5,63
EBITDA del negocio continuado ⁽⁷⁾	170.799	189.164	154.552
EBIT del negocio continuado ⁽⁸⁾	102.550	164.703	-106.084

(1) Endeudamiento Financiero Bruto (EFB): suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del balance consolidado "deudas con entidades de crédito" y "emisión de obligaciones y valores negociables", tal como se define en el epígrafe 10.1. del presente Documento de Registro.

(2) Endeudamiento Financiero Neto (EFN): Endeudamiento Financiero Bruto minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos, tal como se define en el epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro.

(3) Valor bruto de mercado (*Gross Asset Value*) conforme a la valoración practicada por el correspondiente experto independiente al cierre de cada periodo, tal como se detalla en el apartado "Resumen de los informes de tasación de los inmuebles del Grupo Colonial" del apartado V del epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro. Incluye también el valor de la participación financiera mantenida en la sociedad dependiente SIIC de Paris SA cuyo valor ascendía a 292, 271 y 252 millones de euros, a 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, respectivamente.

(4) Para el cálculo de esta ratio se ha tomado en consideración tanto el número de acciones existentes a cierre de cada periodo, como las acciones que pudieran resultar de la conversión de obligaciones convertibles. Igualmente se ha tenido en cuenta el efecto de cualquier ampliación de capital liberada que se haya producido en el periodo considerado 2010-2012. Con fecha 27 de junio de 2011 fue inscrita la agrupación y cancelación de las 22.591.407.700 acciones en que se dividía el capital social de la Sociedad, canjeadas por nuevas acciones emitidas en proporción de 1 nueva acción por cada 100 preexistentes. De acuerdo con lo establecido en la NIC 33, el cálculo del resultado básico por acción considera que dicha operación se realizó el primer día del primer periodo presentado. En consecuencia, el resultado básico por acción del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, ha sido reexpresado.

(5) Valor de liquidación de la Sociedad Neto de Impuestos (*EPRA Net Asset Value*): según se detalla en el apartado "Cálculo del EPRA NAV (*EPRA Net Asset Value*) o valor neto del Grupo Colonial después de impuestos a 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010" del apartado V del epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro.

(6) La ratio ha sido calculada a partir del número promedio de acciones ordinarias en circulación a 31 de diciembre de cada uno de los ejercicios. A 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, dichos promedios ascendían a 224.956, 225.668 y 131.343 miles de acciones, respectivamente. Con fecha 27 de junio de 2011 fue inscrita la agrupación y cancelación de las 22.591.407.700 acciones en que se dividía el capital social de la Sociedad, canjeadas por nuevas acciones emitidas en proporción de 1 nueva acción por cada 100 preexistentes. De acuerdo con lo establecido en la NIC 33, el cálculo del resultado básico por acción considera que dicha operación se realizó el primer día del primer periodo presentado. En consecuencia, el resultado básico por acción del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, ha sido reexpresado.

(7) EBITDA: Beneficio de explotación antes de amortizaciones y variación neta de provisiones (véase Cuenta de resultados consolidada del epígrafe 20.1 B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.

(8) EBIT: Beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y deterioros (véase Cuenta de resultados consolidada del epígrafe 20.1 B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.

Tal y como se explica al principio del presente epígrafe, el sindicato de bancos cuya deuda pasó a ser asumida por Asentia Project (considerada *actividad discontinuada*) tiene un recurso limitado frente a Colonial por el principal e intereses de dicha deuda, tal y como se indica en el epígrafe 10.3, por lo que el EBITDA generado por el Grupo Colonial en su negocio continuado no tendría que hacer frente a cualquier pago de principal o intereses de dicha deuda, motivo por el cual no se han incluido ratios globales sobre EBITDA en la tabla anterior.

A 31 de diciembre de 2012, el LtV de Colonial, entendido como la deuda neta de la actividad de patrimonio dividida por el valor de los activos de dicha actividad, se situaba en el 65%.

Grupo Colonial – Datos globales Ratios	2012	2011	2010
	(%)		
EFB ⁽¹⁾ /Total Balance.....	71,40	61,31	61,40
EFB ⁽¹⁾ /Patrimonio Neto.....	372,08	208,76	210,54
EFN ⁽²⁾ /EFN+Patrimonio Neto.....	78,45	67,03	66,97

(1) Endeudamiento Financiero Bruto (EFB): suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del balance consolidado “*deudas con entidades de crédito*” y “*emisión de obligaciones y valores negociables*” incrementadas por el importe de los bonos emitidos por SFL incluidos en la partida del balance consolidado “*emisión de obligaciones y valores similares*”, tal como se definen en el epígrafe 10.1. del presente Documento de Registro.

(2) Endeudamiento Financiero Neto (EFN): Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos, tal como se define en el epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA <i>(Información auditada y según NIIF)</i>	31/12/2012	Var. 12-11	31/12/2011	Var. 11-10	31/12/2010
	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
Importe neto de la cifra de negocios	225.293	-1,71	229.206	-12,07	260.658
Resultado de explotación⁽¹⁾	143.380	-24,82	190.728	26,30	151.006
% sobre Importe neto de la cifra de negocios.....	63,64	-19,57	83,21	25,28	57,93
Resultado antes de impuestos.....	-46.464	-201,64	45.714	-117,54	-260.579
% sobre Importe neto de la cifra de negocios.....	-20,62	-40,56	19,94	119,91	-99,97
Resultado de actividades discontinuadas	-419.170	78543,53	-533	-99,86	-378.414
% sobre Importe neto de la cifra de negocios.....	-186,06	-185,82	-0,23	144,94	-145,18
Resultado consolidado del ejercicio	-994.412	-1005,81	109.782	-116,74	-655.719
% sobre Importe neto de la cifra de negocios.....	-441,39	-489,29	47,90	299,46	-251,56

(1) El Resultado de explotación incluye los resultados netos por venta de activos y excluye el resultado por variación de valor de las inversiones inmobiliarias.

DETALLE RESULTADOS NETOS POR VENTA DE ACTIVOS	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	miles €		
Ingresos por venta de Activos	20.300	75.675	411.722
Coste de las ventas.....	-24.066	-66.966	-461.728
Resultados netos por venta de activos.....	-3.766	8.709	-50.006

3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

A continuación se incluye la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente a 30 de junio de 2013:

BALANCE CONSOLIDADO <i>(Información auditada y según NIIF)</i>	30/06/2013		31/12/2012
	miles €	Var.	miles €
ACTIVO			
Activo no corriente	5.602.997	2,24	5.480.045
% sobre total Activo.....	82,10	6,55	75,55
Activo corriente	1.222.011	-31,09	1.773.415
% sobre total Activo.....	17,90	-6,55	24,45

BALANCE CONSOLIDADO <i>(Información auditada y según NIIF)</i>	30/06/2013		31/12/2012
	miles €	Var.	miles €
Total Activo	6.825.008	-5,91	7.253.460
Patrimonio Neto.....	1.134.279	-18,51	1.391.965
% sobre total Patrimonio Neto y Pasivo	16,62	-2,57	19,19
PASIVO			
Pasivo no corriente	3.661.623	-4,72	3.843.117
% sobre total Pasivo	53,65	-11,92	65,57
Pasivo corriente	2.029.106	0,53	2.018.378
% sobre total Pasivo	29,73	-4,70	34,43
Total Pasivo	5.690.729	-2,91	5.861.495
% sobre total Patrimonio Neto y Pasivo	83,38	2,57	80,81
Total Patrimonio Neto y Pasivo	6.825.008	-5,91	7.253.460

<i>Grupo Colonial – Endeudamiento financiero bruto global</i> <i>(Desglose por sociedades)</i>	30/06/2013		31/12/2012
	miles €		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.995.436		1.981.186
Subgrupo SFL (incluye Emisión de Obligaciones)	1.425.824		1.571.929
Torre Marenstrum, S.L.	45.755		47.054
Abix Service, S.L.....	91.721		91.964
Total Endeudamiento financiero bruto Negocio Continuada	3.558.736		3.692.133
Asentia Project, S.L.U.	969.957		941.855
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.	92.095		152.003
Subgrupo Riofisa	394.369		393.169
Total Endeudamiento financiero bruto Negocio Discontinuada	1.456.421		1.487.027
Endeudamiento financiero bruto global	5.015.157		5.179.160

<i>Grupo Colonial – Endeudamiento financiero neto global</i> <i>(Desglose por sociedades)</i>	30/06/2013		31/12/2012
	miles €		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.986.486		1.940.829
Subgrupo SFL (incluye Emisión de Obligaciones)	1.380.719		1.547.016
Torre Marenstrum, S.L.	42.604		43.339
Abix Service, S.L.....	91.082		91.932
Total Endeudamiento financiero neto Negocio Continuada	3.500.891		3.623.116
Asentia Project, S.L.U.	945.792		918.966
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.	86.304		145.625
Subgrupo Riofisa	385.478		381.440
Inmocaral Servicios S.A.U.....	-1.792		-3.076
Total Endeudamiento financiero neto Negocio Discontinuada	1.415.782		1.442.955
Endeudamiento financiero neto global	4.916.673		5.066.071

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA <i>(Información auditada y según NIIF)</i>	1S 2013		1S 2012
	miles €	Var. (%)	miles €
Importe neto de la cifra de negocios	106.607	-4,90	112.105
Resultado de explotación ⁽¹⁾	75.085	-18,37	91.987
% sobre Importe neto de la cifra de negocios	70,43	-11,62	82,05
Resultado antes de impuestos	10.589	-84,47	68.170
% sobre Importe neto de la cifra de negocios	9,93	-50,88	60,81
Resultado de actividades discontinuadas	-256.834	60,16	-160.365

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Información auditada y según NIIF)	1S 2013	Var.	1S 2012
	miles €	(%)	miles €
% sobre Importe neto de la cifra de negocios	-240,92	-97,87	-143,05
Resultado consolidado del periodo	-265.024	166,33	-99.511
% sobre Importe neto de la cifra de negocios	-248,60	-159,83	-88,77

(1) El resultado de explotación incluye los resultados netos por venta de activos y excluye el resultado por variación de valor de las inversiones inmobiliarias.

DETALLE RESULTADOS NETOS POR VENTA DE ACTIVOS	1S 2013	1S 2012
	miles €	
Ingresos por venta de Activos	308.033	--
Coste de las ventas	311.374	--
Resultados netos por venta de activos	-3.341	--

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (según NIIF)	30/06/2013	31/12/2012
Ratio de apalancamiento (Total Balance/Patrimonio Neto)	x6,02	x5,21
EFB ⁽¹⁾ negocio continuado/Patrimonio Neto	x3,14	x2,65
EFB negocio continuado/Total Balance	52,14%	50,90%
EFN ⁽²⁾ negocio continuado/EFN negocio continuado+Patrimonio Neto	75,53%	72,24%
EBITDA ⁽³⁾	75.342	170.799
EBIT ⁽⁴⁾	108.530	102.550

(1) Endeudamiento Financiero Bruto (EFB): suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del balance consolidado "deudas con entidades de crédito" y "emisión de obligaciones y valores negociables" incrementadas por el importe de los bonos emitidos por SFL incluidos en la partida del balance consolidado "emisión de obligaciones y valores similares", tal como se definen en el epígrafe 10.1. del presente Documento de Registro.

(2) Endeudamiento Financiero Neto (EFN): Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos, tal como se define en el epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro.

(3) EBITDA: Beneficio de explotación antes de amortizaciones y variación neta de provisiones (véase Cuenta de resultados consolidada del epígrafe 20.1 B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.

(4) EBIT: Beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y deterioros (véase Cuenta de resultados consolidada del epígrafe 20.1 B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.

A 30 de junio de 2013, el LtV, entendido como la deuda neta de la actividad de patrimonio dividida por el valor de los activos de dicha actividad, según valoración de Jones Lang Lasalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate a dicha fecha, se sitúa en el 65%.

Grupo Colonial – Datos globales Ratios	30/06/2013	31/12/2012
	(%)	
EFB ⁽¹⁾ /Total Balance	73,48	71,40
EFB ⁽¹⁾ /Patrimonio Neto	442,14	372,08
EFN ⁽²⁾ /EFN+Patrimonio Neto	81,25	78,45

(1) Endeudamiento Financiero Bruto (EFB): suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del balance consolidado "deudas con entidades de crédito" y "emisión de obligaciones y valores negociables" incrementadas por el importe de los bonos emitidos por SFL incluidos en la partida del balance consolidado "emisión de obligaciones y valores similares", tal como se definen en el epígrafe 10.1. del presente Documento de Registro.

(2) Endeudamiento Financiero Neto (EFN): Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos, tal como se define en el epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro.

4. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo relativos a Colonial se encuentran recogidos en la Sección I del presente Documento de Registro.

5. INFORMACIÓN SOBRE COLONIAL

5.1 *Historial y evolución de Colonial*

5.1.1 Nombre legal y comercial

La denominación completa de la Sociedad es Inmobiliaria Colonial, S.A. o abreviadamente, y en el ámbito comercial, “Colonial”.

5.1.2 Lugar y número de registro

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 39.608 General, Folio 63, Hoja B-347.795 y está provista del código de identificación fiscal A-28.027.399.

5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no son indefinidos

Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) se constituyó como sociedad anónima española, por un periodo indefinido, en diciembre de 1946. Dicha sociedad fue objeto de una oferta pública de adquisición, en octubre de 2006, por parte de Grupo Inmocaral (anteriormente denominada Grupo Fosforera, S.A. y, antes, Fosforera Española S.A.), que se constituyó a su vez por periodo indefinido en noviembre de 1956. En abril de 2007 se produjo la fusión por absorción de Grupo Inmocaral (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). La Sociedad resultante adquirió la denominación social de la sociedad absorbida, es decir, Inmobiliaria Colonial, S.A.

5.1.4 Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social.

Colonial es una sociedad de nacionalidad española, que tiene su domicilio social y fiscal en Barcelona, Avda. Diagonal, 530-532. El teléfono de contacto de Colonial es el (+34) 93 404 79 00.

Legislación

Colonial tiene la forma jurídica de sociedad anónima y se rige por el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la “LSC”) y demás normativa aplicable en el ámbito del mercado de valores.

Asimismo, Colonial, como sociedad que opera en el sector inmobiliario, está afectada por normativa específica de dicho sector de la que se incluye un breve resumen en el apartado siguiente:

Marco jurídico regulador

a) Alquiler

La actividad de alquiler de locales de oficinas y de locales comerciales se instrumentaliza a través de contratos de arrendamientos para uso distinto del de vivienda. En España, estos contratos se rigen por la voluntad de las partes, la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos*; y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

b) Promoción inmobiliaria

La actividad de construcción y rehabilitación está afectada en España, en primer lugar, por la legislación urbanística que se encuentra desarrollada en dos ámbitos legislativos distintos: el estatal y el autonómico. En el ámbito estatal, las reglas del Derecho urbanístico en España se contienen en el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo*, en vigor desde el 27 de junio de 2008, el *Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio*, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el *Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto*, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el *Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio*, por el que se

aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En segundo lugar, la actividad de construcción en España se encuentra afectada por diversas normas estatales y autonómicas sobre edificación. Así, la *Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación*, impone a los agentes que intervienen en el proceso de edificación (promotores y constructores entre otros) determinadas obligaciones y responsabilidades, así como el deber de garantizar el adecuado desarrollo del mismo con el fin de asegurar durante un determinado período la calidad de la edificación en general.

Asimismo, Grupo Colonial opera también en otros países como Francia, en los que existe igualmente normativa específica sobre el sector inmobiliario. En el caso particular de Francia, el Grupo Colonial, a través de su sociedad filial SFL, está sometido, a diversa normativa regulatoria relativa a construcción, salud pública, medioambiental, seguridad, arrendamientos comerciales y autorizaciones administrativas, entre otras.

5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de Colonial

Introducción

La actual Colonial es la consecuencia de la fusión llevada a cabo en abril de 2007 entre las sociedades Grupo Inmocaral e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). La sociedad resultante de dicha fusión ha mantenido la denominación y domicilio social de la segunda.

Oferta pública de adquisición sobre el 100% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

En octubre de 2006 se liquidó la oferta pública de adquisición de acciones (“**OPA**”) de la sociedad ya extinguida Inmobiliaria Colonial, S.A. (“**Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida)**”) formulada por Grupo Inmocaral en virtud de la cual dicha sociedad adquirió el 93,41% del capital de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

Como consecuencia de la formulación de dicha OPA, la Sociedad se vio obligada a formular una OPA sobre SFL, sociedad filial francesa de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) que cotiza en la Bolsa de París.

La oferta se dirigió a todas las acciones de SFL que no eran propiedad de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), aproximadamente un 20,64% del capital social. Tras el resultado positivo de la OPA, Colonial consolidó una participación del 89,67% del capital de SFL.

A la fecha del presente Documento de Registro, tras la venta del 33% de la participación en SFL fruto del acuerdo de reestructuración de la deuda de septiembre de 2008 y como consecuencia del acuerdo alcanzado en 2013 con entidades acreedoras del Grupo Colonial, Colonial posee una participación en la sociedad filial SFL del 53,14% de su capital social.

Compra del 15% de Fomento de Construcciones y Contratas S.A. (FCC)

En diciembre de 2006, Acciona, S.A. transmitió a la Sociedad 19.671.780 acciones de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“**FCC**”), representativas, en aquel momento, del 15,066% de su capital social. El precio total de la compraventa fue de 1.534 millones de euros, lo que implicaba un precio por acción de 78 euros.

Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha del presente Documento de Registro, Colonial, en el marco de la reestructuración de su deuda financiera acordada en septiembre de 2008, ha reducido su participación en dicha sociedad al 0%.

Fusión con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida)

En abril de 2007, se inscribió en el Registro Mercantil la fusión de Grupo Inmocaral con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). Como consecuencia de la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil, Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) se disolvió sin liquidación, transmitiendo en bloque la totalidad

de su patrimonio social a favor de la Sociedad, que adquirió por sucesión a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como derechos y obligaciones, que componían el patrimonio social de la sociedad absorbida.

Como consecuencia de la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil, y tal y como se acordó por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada en febrero de 2007, la Sociedad modificó su denominación y domicilio social pasando a tener los de la sociedad absorbida extinguida, esto es, “Inmobiliaria Colonial, S.A.” con domicilio social en Avda. Diagonal, 532 de Barcelona.

Oferta pública de adquisición sobre el 100% del capital social de Riofisa

En abril de 2007 se formuló por parte de Colonial una OPA sobre 45.132.060 acciones de Riofisa, S.A. (“**Riofisa**”), representativas del 100% de su capital social, a un precio de 44,31 euros por acción, que fue aceptada por un número de 44.864.335 acciones, lo que representaba un 99,41% del capital social de la sociedad afectada. El resto de la participación hasta el 100% se adquirió a través de una orden de compra mantenida al precio de la OPA y de una reducción de capital con devolución de aportaciones mediante la amortización de las acciones no poseídas por Colonial, acordada por la Junta General de accionistas de Riofisa celebrada en septiembre de 2007.

Cambios relevantes en el accionariado como consecuencia la formalización de unos contratos de reestructuración de préstamos y dación en pago de las acciones de Colonial.

En abril de 2008, un grupo de bancos y cajas de ahorro acreedores del principal accionista de la Sociedad en dicho momento y de las sociedades participadas por éste, en concreto, Banco Popular Español, S.A. (“**Banco Popular**”), Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (“**la Caixa**”), Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja), Caixa de Ahorros de Vigo, Ourense e Pontevedra (Caixanova), Banco Pastor, S.A. y Caja de Ahorros de Salamanca y Soria (Caja Duero), alcanzaron la condición de accionistas de Colonial como consecuencia de la formalización de unos contratos de reestructuración de préstamos y dación en pago de las acciones de Colonial. Dichas entidades formalizaron un acuerdo de accionistas alcanzando una participación total del 23,85% del accionariado de la Sociedad.

En octubre de 2008, quedó resuelto el acuerdo de accionistas y, consiguientemente, se disolvió el sindicato de accionistas que a través del mismo se articulaba.

Actualmente, según la información pública disponible, de las entidades acreedoras referidas anteriormente, únicamente mantienen participación la Caixa y Banco Popular (5,787% y 4,669%, respectivamente—véase epígrafe 18 del presente Documento de Registro) sin que ninguna de ellas tenga actualmente representación en el Consejo de Administración de Colonial.

Adicionalmente, véanse los apartados siguientes “*Reestructuración de la deuda*”, “*Conversión de obligaciones convertibles*” y “*Ampliación de capital por conversión de deuda*” del presente epígrafe.

Reestructuración de la deuda

En septiembre de 2008, Colonial alcanzó un acuerdo formal y vinculante para la reestructuración de su deuda financiera con los bancos coordinadores del préstamo sindicado, así como con el resto de bancos acreedores del sindicato, y otros bancos acreedores sin garantía hipotecaria, por un importe aproximado de 6.500 millones de euros. Dicho acuerdo supuso la venta del 14,01% mantenido por Colonial en FCC, del 33% de la participación mantenida en SFL, así como el compromiso de venta de la totalidad de la participación mantenida por la Sociedad en Riofisa. Asimismo, en el marco de la reestructuración de la deuda, la Sociedad emitió obligaciones convertibles por importe de 1.310 millones de euros.

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad procedió a amortizar 666 y 67 millones de euros del Préstamo Sindicado tras el ejercicio de las opciones de compra de las acciones de FCC y de SFL por parte de los bancos acreedores y de la enajenación de un edificio sito en Madrid, respectivamente. Asimismo, y como consecuencia de los acuerdos alcanzados con una entidad de crédito, se cancelaron 43,7 millones de euros adicionales, mediante la venta de determinadas promociones inmobiliarias y solares. Sin embargo, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario, la Sociedad no pudo culminar el proceso de desinversión de la participación

mantenida en Riofisa, una de las obligaciones principales de Colonial bajo el acuerdo de reestructuración de septiembre de 2008.

Como consecuencia del incumplimiento de determinadas cláusulas de vencimiento anticipado del préstamo sindicado, la Sociedad y los bancos acreedores iniciaron negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de su deuda que culminaron en febrero de 2010, fecha en la que Colonial formalizó un acuerdo con el sindicato de bancos y alcanzó diversos acuerdos vinculantes con el resto de entidades financieras acreedoras para la refinanciación de su deuda financiera por un importe global aproximado de 4.960 millones de euros (véanse epígrafes 10.3 y 22 del presente Documento de Registro). En el marco del acuerdo de refinanciación de su deuda, Colonial se obligó, principalmente, a llevar a cabo antes del 30 de julio de 2010, (i) un aumento de capital con aportaciones dinerarias por un importe total de aproximadamente 1.954 millones de euros; (ii) un aumento de capital social con aportaciones no dinerarias por el mismo importe que el aumento de capital descrito en el punto anterior menos el importe en efectivo que se suscriba en dicho aumento que exceda de 50 millones de euros, por tanto hasta un importe máximo aproximado de 1.904 millones de euros; (iii) realizar una aportación de la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promociones a una sociedad participada al 100% de su capital por Colonial; y (iv) realizar una emisión de *warrants* convertibles en acciones de Colonial siempre que se cumplan determinadas condiciones. A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad ha cumplido con la totalidad de los compromisos adquiridos en el acuerdo de refinanciación.

Conversión de obligaciones convertibles

En el marco del acuerdo de refinanciación alcanzado en febrero de 2010, los principales titulares de las obligaciones convertibles emitidas en diciembre de 2008 (representativas del 99%) ejercitaron su derecho de conversión en acciones de Colonial. Tras la conversión de dichas obligaciones convertibles en marzo de 2010, se emitieron un total de 5.654.654.674 nuevas acciones de la Sociedad, representativas de, aproximadamente, un 76% del capital social resultante de la ampliación de capital en dicha fecha.

Ampliación de capital por conversión de deuda

Igualmente en el marco del acuerdo de refinanciación alcanzado en febrero de 2010, Colonial llevó a cabo en junio de 2010 las 2 ampliaciones de capital previstas en los acuerdos de refinanciación. La primera de ellas mediante la emisión de 141.728.910 nuevas acciones, representativas del 0,63% del capital resultante de Colonial tras las ampliaciones, suscritas mediante aportaciones dinerarias por un importe de 17 millones de euros y la segunda mediante la emisión de 15.036.501.707 acciones nuevas, representativas a su vez del 66,56% del capital resultante de Colonial tras las ampliaciones, suscritas mediante aportaciones no dinerarias consistentes en la compensación de derechos de crédito de distintas entidades acreedoras de Colonial. El importe de esta emisión ascendió a 1.804 millones de euros.

Conversaciones con sus principales acreedores financieros

En el marco del proceso de negociación de la reestructuración de la deuda financiera sindicada de la Sociedad con vencimiento en diciembre de 2014, Colonial está valorando todas las opciones estratégicas con la finalidad de reducir el importe de la deuda tales como la venta de activos (incluyendo la venta total o parcial de su participación en SFL) o la posibilidad de realizar aumentos de capital, sin que hasta la fecha del presente Documento de Registro la Sociedad haya adoptado ninguna decisión firme sobre dichas opciones.

Asimismo, se han iniciado conversaciones con los principales acreedores financieros que integran el Sindicato que mantiene Asentia Project – filial a la que fue aportada la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promociones (*actividad discontinuada*) con la finalidad de que conviertan parcialmente su crédito en capital de esta sociedad de forma que la participación de Colonial en la misma se vea reducida en términos que permitan no incluirla en el perímetro de consolidación.

5.2 Inversiones

5.2.1 Principales inversiones realizadas por Grupo Colonial hasta el 30 de junio de 2013 y durante los ejercicios 2012, 2011 y 2010.

A continuación se incluyen unas tablas resumen de las principales magnitudes de las inversiones, a nivel acumulado, llevadas a cabo por Colonial hasta el 30 de junio de 2013 y durante los ejercicios 2012, 2011 y 2010.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES INVERSIONES

<i>(Según NIIF)</i>	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	miles €			
VALOR NETO CONTABLE				
Fondo de comercio.....	120.000	120.000	177.972	247.051
Activos intangibles.....	1.892	1.498	997	680
Inmovilizaciones materiales.....	33.453	34.269	37.170	38.798
Inversiones inmobiliarias.....	4.901.883	4.782.137	4.618.113	4.505.288
Inversiones por el método de la participación.....	290.807	286.560	266.106	252.096
Total	5.348.035	5.224.464	5.100.358	5.043.913

Las principales variaciones registradas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica corresponden, principalmente, al deterioro del valor del fondo de comercio registrado como consecuencia de la negativa evolución del mercado, y más específicamente del sector, así como el incremento del importe registrado en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” derivado, fundamentalmente, de las inversiones que realiza el Grupo en Francia a través de su sociedad dependiente SFL. A continuación se incluye un detalle de cada una de las partidas:

Fondo de comercio

En esta partida se registra el fondo de comercio consecuencia de las diferentes combinaciones de negocios realizadas durante los ejercicios 2006 y 2007, consecuencia, principalmente, de las combinaciones de negocios derivadas de las adquisiciones por parte de Colonial (antigua Grupo Inmocaral, S.A.) de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) y de Riofisa. Del importe total de 1.614.779 miles de euros que figuran como Fondo de Comercio (coste), (i) 677.909 miles de euros se corresponden con el fondo de comercio generado tras la adquisición del 93,41% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) junto con su filial SFL por parte de Colonial (antigua Grupo Inmocaral, S.A.) en octubre de 2006; (ii) el importe de 936.502 miles de euros se corresponden con el fondo de comercio registrado por Colonial por la adquisición de Riofisa en julio de 2007 junto con las posteriores operaciones de adquisición y amortización de acciones de Riofisa; y (iii) el importe de 368 miles de euros se corresponden con el fondo de comercio procedente de la combinación de negocios de Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L.

A continuación se muestra el detalle del fondo de comercio hasta el 30 de junio de 2013 y para el periodo cubierto por la información financiera histórica (2012, 2011 y 2010).

<i>(Según NIIF)</i>	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	miles €			
COSTE				
Fondo de Comercio.....	1.614.779	1.614.779	1.614.779	1.614.779
Total	1.614.779	1.614.779	1.614.779	1.614.779
DETERIORO DEL VALOR				
Fondo de comercio.....	-1.494.779	-1.494.779	-1.436.807	-1.367.728
Total	-1.494.779	-1.494.779	-1.436.807	-1.367.728
Valor neto contable	120.000	120.000	177.972	247.051

En el ejercicio 2007, Colonial deterioró el valor del fondo de comercio de Riofisa en 269.000 miles de euros. Durante el ejercicio 2008, se deterioró el valor del fondo de comercio de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) en 184.175 miles de euros, fundamentalmente como consecuencia del incremento de las rentabilidades exigidas a los distintos activos incluidos en la UGE (Unidad Generadora de Efectivo) de la actividad patrimonial, lo que se tradujo en una reducción de los valores de dichos activos. Asimismo, se procedió a deteriorar la totalidad del valor pendiente del fondo de comercio correspondiente a Riofisa por un importe de 667.502 miles de euros como consecuencia de las incertidumbres existentes sobre su negocio en relación con la capacidad financiera para acometer los proyectos pendientes de centros comerciales y parques empresariales, así como del incremento de las tasas de descuento exigidas a la UGE correspondiente.

A 31 de diciembre de 2010, el test de deterioro realizado puso de manifiesto un deterioro del fondo de comercio por importe de 247.051 miles de euros.

El test de deterioro realizado durante el ejercicio 2011 puso de manifiesto un deterioro adicional del fondo de comercio por importe de 69.079 miles de euros. Después de dicho saneamiento, el fondo de comercio se encontraba íntegramente soportado por el negocio de patrimonio de Francia. En consecuencia, el test de deterioro del fondo de comercio realizado a cierre del ejercicio 2012 únicamente consideró los flujos de caja del negocio patrimonial de Francia.

A 31 de diciembre de 2012, si bien las operaciones del ejercicio en Francia tuvieron una evolución positiva y en línea con lo previsto en el plan de negocio, la Sociedad, dada la incertidumbre existente en los mercados, optó por considerar un escenario más prudente en lo que se refiere a la evolución de las rentas en los próximos ejercicios así como a la tasa de descuento de los flujos de caja, registrando un deterioro de 57.972 miles de euros.

A 30 de junio de 2013 se estimó que no existían indicios de deterioro, por lo que no se practicó el test de deterioro.

Activos intangibles

A continuación se muestra el detalle de los activos intangibles hasta el 30 de junio de 2013 y para el periodo cubierto por la información financiera histórica (2012, 2011 y 2010).

Concepto (Según NIIF)	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	miles €			
COSTE				
Aplicaciones informáticas	8.745	8.714	8.441	8.128
Propiedad Industrial	--	--	9	9
Activos intangibles en curso.....	1.427	932	463	216
Total	10.172	9.646	8.913	8.353
AMORTIZACIÓN				
Aplicaciones informáticas	-8.280	-8.148	-7.902	-7.664
Propiedad industrial.....	--	--	-9	-9
Total	-8.280	-8.148	-7.916	-7.673
Valor neto contable	1.892	1.498	997	680

Inmovilizaciones materiales

El siguiente cuadro muestra los movimientos de las distintas categorías de activos que integran el inmovilizado material para los periodos considerados.

Concepto (Según NIIF)	Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado	Total
	miles €		
Importe neto a 31 diciembre 2010.....	35.943	2.855	38.798
-Coste:	-4.969	2.821	-2.148
Altas	69	226	295
Bajas	--	-396	-396
Traspasos	-5.038	2.991	-2.047
-Amortización:.....	2.475	1.118	3.593
Dotación del periodo.....	-417	-609	-1.026
Bajas	--	131	131
Traspasos	2.892	1.596	4.488
-Deterioro del valor:.....	-3.073	--	-3.073
Dotación del periodo.....	-8.182	--	-8.182
Traspasos del periodo	5.109	--	5.109
Importe neto a 31 diciembre 2011	30.376	6.794	37.170
-Coste:	--	125	125
Altas	--	27	27
Bajas	--	-19	-19
Traspasos	--	117	117
-Amortización:.....	-326	-749	1.105
Dotación del periodo.....	-326	-764	1.090
Bajas	--	15	15
-Deterioro del valor:.....	-1.951	--	-1.951
Dotación del periodo.....	-1.951	--	-1.951
Importe neto a 31 diciembre 2012.....	28.099	6.170	34.269
-Coste:.....	--	125	125
Altas	--	114	114
Bajas	--	-166	-166
Traspasos	--	177	177
-Amortización:	-152	-239	-391
Dotación del periodo.....	-152	-405	-557
Bajas	--	166	166
-Deterioro del valor:.....	-550	--	-550
Dotación del periodo.....	-550	--	-550
Importe neto a 30 junio 2013.....	27.397	6.056	33.453

El Grupo tiene destinadas al uso propio 2 plantas del edificio situado en Avenida Diagonal, 530-532 de la ciudad de Barcelona, 1 planta del edificio situado en Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y 1 planta del edificio situado en 40, Rue de Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El valor contable de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida “inmuebles para uso propio”.

A 30 de junio y a 31 de diciembre de 2012, se puso de manifiesto la necesidad de registrar un deterioro del valor de los activos por importe de 550 miles de euros y 1.951 miles de euros, respectivamente, determinado a partir de las valoraciones de expertos independientes. Durante el ejercicio 2011, se registró un deterioro del valor de los inmuebles de uso propio de 8.182 miles de euros.

Inversiones inmobiliarias

A continuación se incluye una tabla que muestra los movimientos de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2013 y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (2012, 2011 y 2010):

Concepto (Según NIIF)	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	miles €			
Saldo inicial	4.782.137	4.618.113	4.505.288	4.647.314
Altas	85.682	145.782	96.946	116.235
Bajas	-3.297	-4	-79.511	-379.750
Trasposos	--	-244.546	-8.662	65.619
Anticipos	--	3.892	-1.038	1.744
Variaciones del perímetro	--	258.607	--	--
Variaciones de valor	37.361	293	105.090	54.126
Saldo final	4.901.883	4.782.137	4.618.113	4.505.288

Movimientos desde el cierre del ejercicio 2012 hasta el 30 de junio de 2013

Las adiciones realizadas durante el primer semestre del ejercicio 2013 correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación, y principalmente en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 79.583 miles de euros (Quai Le Gallo, Richelieu y Call-Lda, entre otros). Por su parte, la Sociedad realizó inversiones por importe aproximado de 6.099 miles de euros, de los cuales 3.978 miles de euros corresponden al inmueble Castellana, 43.

Desde el 30 de junio de 2013 hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha llevado a cabo inversiones o desinversiones significativas en los inmuebles clasificados en esta partida del balance consolidado.

Movimientos del ejercicio 2012

Las adiciones realizadas durante el ejercicio 2012 correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación, y principalmente en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 139.058 miles de euros (Quai Le Gallo, Champs Élisées 92, Richelieu y Call-Lda, entre otros). Por su parte, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 1.687 miles de euros.

Los trasposos realizados en el ejercicio 2012 correspondieron, fundamentalmente, a la reclasificación de un inmueble de la sociedad dependiente SFL a la partida del balance consolidado “*activos mantenidos para la venta*”, por importe de 244.575 miles de euros correspondiente al inmueble Mandarin (Saint Honoré, 247).

Adicionalmente, la partida “*variaciones del perímetro*” de la tabla anterior recoge el efecto de la toma de control por parte de la sociedad dependiente SFL de las sociedades SAS Parhonding, SC Parchamps, SC Pargal y SC Parhaus de las que, hasta el 26 de diciembre de 2012, tenía el control conjunto con Prédica. La toma de control de dichas sociedades se obtuvo como consecuencia del acuerdo de accionistas firmado con Prédica.

Movimientos del ejercicio 2011

Las adiciones del ejercicio correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación, y principalmente en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 74.875 miles de euros (entre ellos, Champs Élisées 82-88, Champs Élisées 92, Saint Honoré 247 y Quai Le Gallo). Por su parte, la Sociedad realizó inversiones por importe aproximado de 22.071 miles de euros, de los cuales 14.018 miles de euros en el inmueble Martínez Villergas.

Los retiros del ejercicio 2011 correspondieron, fundamentalmente, a la venta de un inmueble de la sociedad dependiente SFL, que supuso una baja por importe de 42.122 miles de euros, con un beneficio asociado de 7.669 miles de euros así como a las bajas por sustitución de determinados activos incluidos en inmuebles rehabilitados, total o parcialmente, por importe de 37.389 miles de euros.

Finalmente los traspasos del ejercicio 2011 correspondieron, fundamentalmente, al cambio de ubicación de la sede social de la sociedad dependiente SFL, lo que supuso un traspaso neto por importe de 5.750 miles de euros de “*inversiones inmobiliarias*” a “*inmuebles para uso propio*” de la partida “*inmovilizado material*” del balance consolidado.

Movimientos del ejercicio 2010

Las adiciones del ejercicio 2010 correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación que el Grupo realizó, de los cuales 94.843 miles de euros correspondieron a proyectos del subgrupo SFL y 13.184 miles de euros a proyectos de Colonial. Adicionalmente, el Grupo acometió otras pequeñas inversiones en distintos inmuebles por importe conjunto de 8.208 miles de euros.

Los retiros del ejercicio 2010 correspondieron, fundamentalmente, a 2 inmuebles aportados por la sociedad dependiente SFL a la sociedad SIIC de Paris SA, en el marco de una ampliación de capital, que supusieron una baja por importe conjunto de 320.286 miles de euros. Adicionalmente, se registró la venta de un edificio situado en Barcelona por importe de 24.500 miles de euros y que supuso una baja de 24.061 miles de euros. Asimismo, Colonial procedió a dar de baja determinados activos por importe de 35.290 miles de euros correspondientes a un inmueble sito en Madrid que fue totalmente rehabilitado.

Durante el ejercicio 2010, se traspasaron 2 activos de la partida “*activos mantenidos para la venta*” a “*inversiones inmobiliarias*” por un importe de 57.827 miles de euros.

Deterioros de valor y variaciones de valor hasta el 30 de junio de 2013 y durante los ejercicios 2012, 2011 y 2010.

Las “*variaciones de valor*” son el resultado de ajustar, periódicamente, los importes en libros de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro).

Inversiones por el método de la participación

Durante el ejercicio 2010, la sociedad dependiente SFL aportó a la sociedad SIIC de Paris, SA 2 inmuebles situados en el distrito de negocios de La Défense, valorados en 286.000 miles de euros, y recibió en contraprestación, en diciembre de 2010, 15.476.190 nuevas acciones de SIIC de Paris SA, que representaban un 36,35% del capital social de dicha sociedad, con un valor por acción de 18,48 euros.

Tras la recepción de las acciones de SIIC de Paris SA, en diciembre de 2010 SFL procedió a la venta de 2.706.652 de estas acciones, que representaban el 6,36% de su capital social, a Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 50.019 miles de euros, correspondientes a un valor unitario por acción de 18,48 euros. Por tanto, la participación final de SFL en SIIC de Paris SA pasó a ser de 12.769.538 acciones representativas del 29,99% de su capital. Los fondos propios ajustados de SIIC de Paris SA a diciembre de 2010 eran de 840.602 miles de euros, por lo que la parte atribuible a SFL equivalía a 252.096 miles de euros.

Durante el ejercicio 2011, el importe en libros de la participación mantenida en SIIC de Paris SA se incrementó en 18.703 miles de euros por la atribución del resultado correspondiente al porcentaje de participación mantenido por la sociedad dependiente SFL en dicha sociedad. Asimismo, se minoró en 4.693 miles de euros correspondientes, fundamentalmente, al importe del dividendo percibido por SFL de SIIC de Paris SA.

Durante el ejercicio 2012, el importe en libros de la participación mantenida en SIIC de Paris SA se incrementó en 22.637 miles de euros por la atribución del resultado correspondiente al porcentaje de participación mantenido por la sociedad dependiente SFL en dicha sociedad, de los cuales, 2.552 miles de euros se registraron directamente en el patrimonio neto. Asimismo, se minoró en 3.065 miles de euros correspondientes al importe del dividendo percibido por SFL de SIIC de Paris SA.

Desde el cierre del ejercicio 2012 hasta el 30 de junio de 2013, la sociedad dependiente SFL ha incrementado el valor en libros de su participación en SIIC de Paris SA en 13.314 miles de euros, correspondientes a la atribución

del resultado de SIIC de Paris SA en función de su porcentaje de participación en dicha sociedad, de los cuales 1.731 miles de euros han sido registrados directamente en el patrimonio neto.

En la siguiente tabla se muestran los movimientos derivados del registro de dicha participación por el método de la participación:

Concepto (Según NIF)	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	miles €			
Saldo inicial	286.560	266.106	252.096	--
Adquisición o atribución del resultado.....	13.314	22.637	18.703	252.096
Variación del perímetro	--	882	--	--
Dividendos recibidos	-9.067	-3.065	-4.693	--
Saldo final	290.807	286.560	266.106	252.096

5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso

A 30 de junio de 2013, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo engloba 3 inmuebles en España y 2 en París, representativos de 104.274 m² de superficie sobre rasante una vez rehabilitados.

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Sociedad	Superficie m² sobre rasante⁽¹⁾	Entrada explotación
Traversera de Gracia / Amigó.....	Colonial	8.202	2014
Alfonso XII.....	Colonial	13.135	2014
Parc Central	Colonial	14.737	>2016
Quai Le Gallo	SFL	35.000	2013
Richelieu.....	SFL	33.200	2015
Total Proyectos Colonial		104.274	--

(1) Superficie estimada resultante una vez ejecutado el proyecto de rehabilitación.

A la fecha del presente Documento de Registro, la superficie sobre rasante de la cartera de proyectos es de 104.253 m² antes de su rehabilitación. Adicionalmente, el Grupo posee diversos edificios parcialmente en rehabilitación, que representan una superficie sobre rasante de 43.810 m².

La inversión pendiente a 30 de junio de 2013 de los principales proyectos mostrados en la tabla anterior es de aproximadamente 161.596 miles de euros. Así mismo, se están llevando a cabo unas reformas en determinados edificios cuya inversión pendiente a 30 de junio de 2013 se estima en aproximadamente 153.915 miles de euros. La Sociedad espera, en términos generales, financiar sus requerimientos de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados por el curso ordinario del Grupo y por la financiación concedida con saldos disponibles para ejecutar los proyectos. Colonial tiene concedida financiación específica para el desarrollo de Traversera de Gracia por importe de 8.750 miles de euros. El resto de proyectos de Colonial está previsto que se financien mediante los flujos de caja generados por la Sociedad en el desarrollo de su actividad ordinaria y, en el caso de los proyectos de SFL, mediante la financiación disponible.

5.2.3 Principales inversiones futuras sobre las que los órganos de gestión han adoptado compromisos firmes.

Colonial no ha adoptado ningún compromiso firme relativo a ninguna inversión futura distinta a las actividades habituales descritas en el punto g. del apartado III del epígrafe 6.1.1) del presente Documento de Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, el cierre del acuerdo de refinanciación de la deuda financiera, tal y como se describe en el epígrafe 10.3.1 y 22 del Documento de Registro, permitió a Colonial reorientar su estrategia central de negocio con un enfoque claramente patrimonial.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO COLONIAL

6.1 Actividades principales

6.1.1 Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados.

1.-INTRODUCCIÓN

La actividad principal del Grupo Colonial es el arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles. Tanto la actividad de promociones y suelo, así como la promoción y gestión de centros comerciales, al no resultar actividades estratégicas para la Sociedad, se han reclasificado como actividades discontinuadas.

En este sentido, tal y como se detalla en el epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro, tras la reestructuración societaria ejecutada por la Sociedad en el marco de los compromisos asumidos en el acuerdo de refinanciación, y de la decisión de los administradores de la Sociedad de centrar su actividad en el negocio patrimonial, la Sociedad consideró su participación en la sociedad dependiente Asentia Project (sociedad beneficiaria de la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción de la Sociedad), como un activo mantenido para la venta y la actividad del segmento de suelo y promoción como *actividad discontinuada*.

En consecuencia, la actividad principal del Grupo Colonial pasa a ser el arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles, reclasificando como actividades discontinuadas, tanto la actividad de promociones y suelo, así como la promoción y gestión de centros comerciales, al no resultar actividades estratégicas para la Sociedad (véase epígrafe 20 del presente Documento de Registro).

Negocio de Patrimonio

Por “*negocio de patrimonio*” se entiende la administración de la cartera inmobiliaria en rentabilidad formada mayoritariamente por edificios de oficinas, locales comerciales y parques logísticos, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario (venta de activos).

El negocio de patrimonio o negocio de patrimonio en renta en el segmento de oficinas de calidad, ubicado fundamentalmente en los centros de negocio de Madrid, Barcelona y París (en esta última a través de SFL, en la que Colonial participa en un 53,14% del capital), constituye la estrategia central de Colonial. Como parte de esta actividad, Colonial mantiene una política activa de inversiones y desinversiones de los activos de alquiler manteniendo una cartera de importantes proyectos de construcción y rehabilitación de sus inmuebles.

A la fecha del presente Documento de Registro, el patrimonio del Grupo Colonial, por lo que se refiere a las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio de patrimonio en renta y en desarrollo, está integrado por 50 edificios y proyectos con una superficie total de 1.052.035 m² distribuidos geográficamente en: 428.234 m² situados en París; 309.079 m² situados en Madrid; 301.987 m² situados en Barcelona; y 12.735 m² situados en el resto de España. Este patrimonio en alquiler incluye 5 proyectos en fase de construcción y rehabilitación, así como una serie de edificios parcialmente en rehabilitación, que afectan a una superficie total atribuible al Grupo Colonial de 202.157 m², de los cuales 148.063 m² son sobre rasante y los 54.094 m² restantes son bajo rasante.

A 30 de junio de 2013 y a 31 diciembre de 2012, los activos del negocio de alquiler estaban valorados en 5.343.484 miles de euros y 5.535.483 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2012, el 25% de estos activos se sitúan en España y el 75% en Francia (a través de SFL).

Negocio discontinuado

Dentro de las actividades discontinuadas se encuentran el negocio de promociones y suelo, que consiste en la promoción, comercialización y venta de viviendas (promociones), así como en la adquisición de suelo para su posterior desarrollo o venta y las actividades desarrolladas a través de la filial Riofisa que se dedica principalmente a la promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales.

Dentro de la actividad de negocio discontinuado, a 31 de diciembre de 2012, el Grupo Colonial cuenta con una reserva de suelo de 3.065.295 m², distribuidos entre 552.965 m² de suelo en la Zona Este (Cataluña-Levante), 1.254.276 m² de suelo en la Zona Centro, 888.473 m² de suelo en la Zona Sur, 38.610 m² de suelo en la Zona Oeste y 330.971 m² de suelo en el extranjero (Rumanía y Bulgaria). De estos 3.065.295 m², un total de 1.380.234 m² corresponde a Riofisa de los que 21% se corresponden con centros comerciales.

EPRA Net Asset Value de Colonial (NAV)⁸

A 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, el EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) del Grupo Colonial ascendió a 300.217 miles de euros y a 459.864 miles de euros respectivamente, equivalente a 1,33 euros y a 2,03 euros por acción respectivamente, tal y como se detalla en la tabla recogida en el apartado “Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 y 2011” del apartado V del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

II.-RESULTADOS POR SEGMENTOS DE ACTIVIDAD

La conciliación entre la cuenta de resultados consolidada (según NIIF) de Colonial, que se incluye en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro, y las cuentas de explotación analíticas del presente apartado es la siguiente:

- Los ingresos netos de la cifra de negocios se corresponden con los ingresos por renta.
- El coste de ventas se corresponde al coste de ventas de promociones más el coste de ventas de suelo.
- Los otros ingresos se corresponden con los otros ingresos de patrimonio.
- La partida de gastos de personal y otros gastos de explotación se corresponden con los gastos de actividad de alquiler netos, los gastos de actividad de promociones y los gastos generales.
- El beneficio por venta de activos se corresponde con los ingresos por venta de activos, menos el coste de venta de activos y menos los costes indirectos de ventas.
- El resultado por variación de valor de activos y deterioros, más las amortizaciones y variaciones netas de provisiones, se corresponden con las amortizaciones y provisiones.
- Los ingresos financieros, más el resultado de la Sociedad por método de participación, más el gasto financiero, más los gastos financieros capitalizados y el resultado por deterioro del valor de activos financieros se corresponden con el resultado financiero neto.

En la tabla siguiente se muestra la cuenta de explotación analítica consolidada de Colonial, desglosada por segmentos de actividad correspondiente a los ejercicios 2012, 2011 y 2010.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA ANALÍTICA (Según NIIF)	31/12/2012	Var.12-11	31/12/2011	Var.11-10	31/12/2010
	miles €	%	miles €	%	miles €
Patrimonio					
Ingresos por rentas.....	225.293	-1,71	229.206	-12,07	260.658
Ingresos por venta de activos.....	20.300	-73,17	75.675	-81,62	411.722
Otros ingresos.....	4.889	46,34	3.341	-37,64	5.358
Total Ingresos Patrimonio.....	250.482	-18,73	308.222	-54,52	677.738
Gastos Actividad Alquiler netos.....	-20.473	7,52	-19.042	-5,05	-20.054
Coste de Ventas.....	-22.827	-65,61	-66.371	-85,56	-459.780
Gasto Ventas.....	-1.236	107,63	-595	-69,44	-1.948
= EBITDA Patrimonio.....	205.946	-7,32	222.214	13,40	195.956
Gastos Generales.....	-35.147	6,34	-33.050	-20,17	-41.403
=EBITDA.....	170.799	-9,71	189.164	22,39	154.552

8 El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV o Valor Neto Ajustado según EPRA) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (European Public Real Estate Association).

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA ANALÍTICA (Según NIIF)	31/12/2012	Var.12-11	31/12/2011	Var.11-10	31/12/2010
	miles €	%	miles €	%	miles €
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias .	19.093	-79,37	92.561	392,75	18.785
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	-59.923	-49,47	-118.586	-57,01	-275.875
Amortizaciones y Provisiones.....	-27.419	1.852,80	1.564	-144,10	-3.547
=EBIT	102.550	-37,74	164.703	-255,26	-106.084
Resultado Financiero Neto.....	-149.014	25,23	-118.989	-22,98	-154.495
=RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS.....	-46.464	-201,64	45.714	-117,54	-260.579
Impuesto de Sociedades.....	-528.778	-918,53	64.601	-486,23	-16.726
=RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS.....	-575.242	-621,45	110.315	-139,78	-277.305
Resultado de actividades interrumpidas	-419.170	78.537,62	-533	-99,86	-378.414
Minoritarios	-134.593	41,87	-94.868	13,56	-83.543
=RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO.....	-1.129.005	-7.669,77	14.915	-102,02	-739.262
Conciliación EBITDA – Beneficio de explotación					
EBITDA.....	170.799	-9,71	189.164	22,39	154.552
Amortizaciones	-1.331	4,89	-1.269	-21,38	-1.614
Provisiones	-26.088	-1.020,86	2.833	-246,56	-1.932
Beneficio de explotación.....	143.380	-24,82	190.728	26,30	151.006
	31/12/2012	Var.12-11	31/12/2011	Var.11-10	31/12/2010
Contribución Actividad Discontinuada	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
Ingresos por rentas.....	10.971	1,98	10.757	-32,24	15.875
Ingresos venta de activos	--	--	28.502	--	--
Ventas Promociones	27.334	17,55	23.254	-49,71	46.241
Ventas Suelo	--	--	1.738	-96,88	55.690
Otros Ingresos.....	616	-70,61	2.096	-87,16	16.323
TOTAL INGRESOS.....	38.920	-41,34	66.347	-50,53	134.129
Coste venta de activos.....	--	--	-23.338	--	--
Coste Ventas Promociones.....	-11.297	-58,11	-26.967	-46,31	-50.223
Coste Ventas Suelos.....	--	--	-3.579	-95,03	-72.039
Gastos Actividad.....	-17.073	-181,85	-20.859	-34,97	-32.073
EBITDA.....	10.550	-225,67	-8.395	-58,45	-20.206
<i>Margen Bruto venta Activos</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>18,12</i>	<i>--</i>	<i>--</i>
<i>Margen Bruto venta Promociones</i>	<i>58,67</i>	<i>-467,49</i>	<i>-15,97</i>	<i>85,43</i>	<i>-8,61</i>
<i>Margen Bruto venta Suelo</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>-105,98</i>	<i>260,98</i>	<i>-29,36</i>
<i>%Margen EBITDA</i>	<i>27,11</i>	<i>-314,22</i>	<i>-12,65</i>	<i>-15,97</i>	<i>-15,06</i>
Revalorización Activos.....	-9.820	887,91	-994	-89,26	-9.258
Amortizaciones y Provisiones.....	-320.962	-551,40	-71.104	-76,39	-301.136
=EBIT	-320.230	-618,89	61.714	-118,67	-330.600
Resultado Financiero Neto.....	-62.040	0,40	-61.796	9,45	-56.461
=RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS.....	-382.272	466.085,37	-82	-99,98	-387.061
Impuesto de Sociedades.....	-36.898	8.072,80	-451	-105,22	8.647
RESULTADO de actividades interrumpidas.....	-419.170	78.552,13	-533	-99,86	-378.414

III.-ACTIVIDAD DE PATRIMONIO (NEGOCIO DE PATRIMONIO)

La principal área de actividad del Grupo Colonial es la actividad de patrimonio o negocio de alquiler consistente, principalmente, en el arrendamiento de oficinas.

a) Ingresos consolidados del negocio de patrimonio

A continuación, se incluye una tabla que muestra los ingresos del negocio de patrimonio de Colonial a 31 de diciembre de los ejercicios 2012, 2011 y 2010.

CONTRIBUCIÓN NEGOCIO PATRIMONIO	31/12/2012 miles €	% s/total ingresos	Var.12-11 (%)	31/12/2011 miles €	% s/total ingresos	Var.11-10 (%)	31/12/2010 miles €
Total Ingresos por renta.....	225.293	89,94	-1,71	229.206	74,36	-12,07	260.658
<i>España.....</i>	<i>75.091</i>	<i>29,98</i>	<i>-3,24</i>	<i>77.607</i>	<i>25,18</i>	<i>-9,51</i>	<i>85.761</i>
<i>Francia.....</i>	<i>150.202</i>	<i>59,97</i>	<i>-0,92</i>	<i>151.599</i>	<i>49,19</i>	<i>-13,32</i>	<i>174.897</i>
Total Venta Activos.....	20.300	8,10	-73,17	75.675	24,55	-81,62	411.722
<i>España.....</i>	<i>20.300</i>	<i>8,10</i>	<i>-20,93</i>	<i>25.675</i>	<i>8,33</i>	<i>-77,61</i>	<i>114.650</i>
<i>Francia.....</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>-100,00</i>	<i>50.000</i>	<i>16,22</i>	<i>-83,17</i>	<i>297.072</i>
Total Otros Ingresos.....	4.889	1,95	46,34	3.341	1,08	-37,64	5.358
TOTAL INGRESOS.....	250.482	100,00	-18,73	308.222	100,00	-54,52	677.738
Gastos Actividad Alquiler netos	-20.473	-8,17	7,52	-19.042	-6,18	-5,05	-20.054
Coste de Ventas.....	-22.827	-9,11	-65,61	-66.371	-21,53	-85,56	-459.780
Gasto de Ventas.....	-1.236	-0,49	107,63	-595	-0,19	-69,44	-1.948
EBITDA Patrimonio.....	205.946	82,22	-7,32	222.214	72,10	13,40	195.956

Los gastos de actividad del negocio de patrimonio están formados por los gastos incurridos en concepto de servicios exteriores, tributos y gastos de personal que, a su vez, engloban las partidas que se detallan a continuación:

- *Gastos por servicios exteriores:* son aquellos gastos incurridos como consecuencia de servicios recibidos básicamente en concepto de reparaciones, mantenimiento, agentes de la propiedad inmobiliaria, seguros, honorarios por servicios profesionales, publicidad, suministros, gastos de comunidad, vigilancia y limpieza.
- *Tributos:* corresponden básicamente a pagos por concepto de IBI, IAE e ITP, entre otros tributos.
- *Gastos de personal:* gastos derivados básicamente de personal interno asignado a la División de Patrimonio y personal externo, así como gastos por concepto de seguridad social y formación.

Ejercicio 2012

Los ingresos por rentas alcanzaron los 225.293 miles de euros, cifra en línea a la del mismo periodo del año anterior (2011). Un 67% de estos ingresos por rentas (150.202 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo, mientras que los 75.091 miles de euros restantes fueron generados en España. Excluyendo el impacto de los inmuebles vendidos en el transcurso del ejercicio, los ingresos por rentas fueron un 3,7% superiores en términos comparables. Las ventas de activos de alquiler han generado ingresos por 20.300 miles de euros, siendo el resultado de la venta de -3.763 miles de euros.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 205.946 miles de euros, un 7,32% inferior al ejercicio anterior (2011).

Ejercicio 2011

Los ingresos por rentas alcanzaron los 229.206 miles de euros, cifra un 12,07% inferior a la del año anterior (2010). Un 66% de estos ingresos por rentas (151.599 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo, mientras que los 77.607 miles de euros restantes fueron generados en España. Excluyendo el impacto de los inmuebles vendidos en el transcurso del ejercicio, los ingresos por rentas fueron un 3,2% superiores en términos comparables. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 75.675 miles de euros, siendo el resultado de la venta de 8.709 miles de euros.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ha ascendido a 222.214 miles de euros.

Ejercicio 2010

Los ingresos por rentas alcanzaron los 260.658 miles de euros, cifra un 7,7% inferior a la del mismo periodo del año anterior (2009). Un 67% de estos ingresos por rentas (174.897 miles de euros) provenían de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo, mientras que los 85.761 miles de euros restantes fueron generados en España. Excluyendo el impacto de los inmuebles vendidos en el transcurso del ejercicio, los ingresos por rentas fueron un 5,5% inferiores en términos comparables. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 411.722 miles de euros, siendo el resultado de la venta de -50.006 miles de euros.

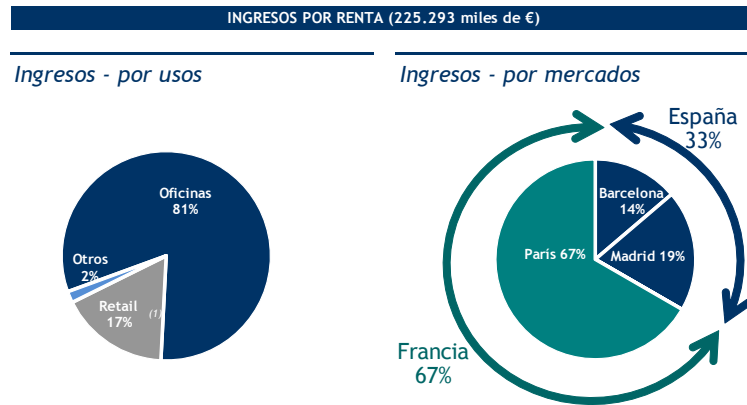
El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 195.956 miles de euros, un 22,4% inferior al ejercicio anterior.

b) Distribución por usos y mercados de los ingresos por alquiler

La siguiente tabla recoge el desglose por distribución geográfica y por usos de los ingresos por rentas durante los ejercicios 2012, 2011 y 2010:

	<u>31/12/2012</u>	<u>Var.12-11</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Var.11-10</u>	<u>31/12/2010</u>
INGRESOS POR RENTA	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
Oficinas Madrid.....	44.088	-2,89	45.402	0,22	45.303
Oficinas Barcelona.....	29.055	-4,07	30.288	-18,79	37.294
Logístico.....	--	--	--	--	--
Comercial.....	1.948	1,63	1.917	-0,89	1.934
Resto usos.....	--	--	--	-100,00	1.230
Total España.....	75.091	-3,24	77.607	-9,51	85.761
Oficinas París.....	110.191	-4,21	115.037	-21,71	146.943
Comercial París.....	36.064	9,56	32.917	33,17	24.718
Resto usos.....	3.948	8,31	3.645	12,62	3.236
Total Francia.....	150.202	-0,92	151.599	-13,32	174.897
Total Ingresos.....	225.293	-1,71	229.206	-12,07	260.658

A 31 de diciembre de 2012, la distribución por usos y por mercados de los ingresos por rentas del Grupo Colonial es la siguiente:



(1) Incluye el Hotel Saint Honoré en Paris

Fuente: Sociedad

c) Superficie

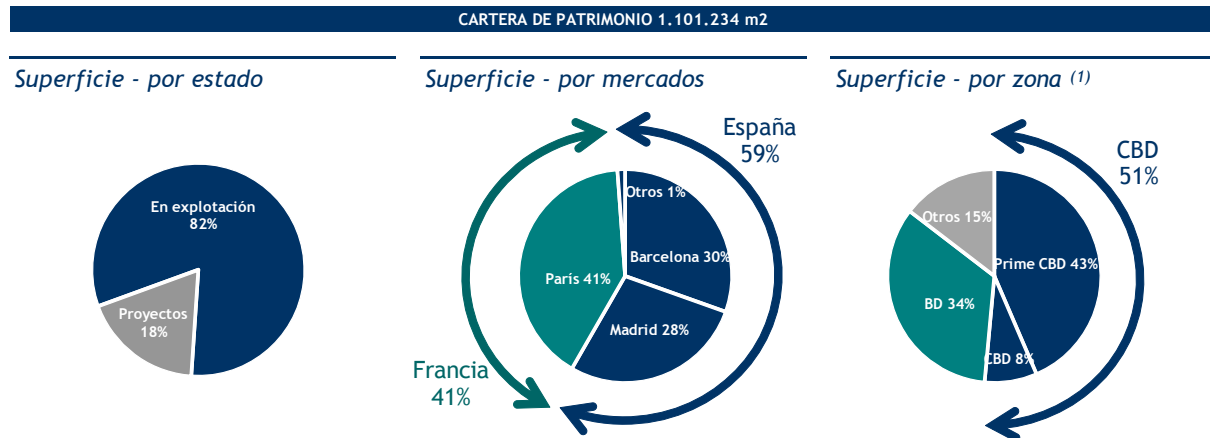
A 31 de diciembre de 2012, Colonial cuenta con una cartera de inmuebles para alquilar en renta y en desarrollo que totalizan más de 1,1 millones de m², de los cuales 0,9 millones de m² están en explotación. Un 82% de la superficie total se encuentra en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 18% restante se encuentra en proyecto.

La superficie en alquiler a 31 de diciembre de 2012 se distribuye por usos de la forma siguiente:

	Cartera de alquiler-Clasificación por Superficie																	
	Superficie en explotación										Proyectos en curso							
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Parques Empresariales y Logísticos		Otros ⁽¹⁾		Total Cartera Alquilable		Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros ⁽¹⁾		Total Cartera	
31/12/2012	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
París.....	249.713	23	32.343	3	--	--	31.582	3	313.638	28	121.296	11	4.932	0	6.431	1	446.297	41
Barcelona.....	276.524	25	5.559	1	3.905	0	--	--	285.987	26	49.152	4	53	0	--	--	335.192	30
Madrid.....	283.117	26	6.804	1	--	--	8.073	1	297.994	27	9.016	1	--	--	--	--	307.010	28
Resto España...	350	0	866	0	--	--	--	--	1.216	0	--	--	--	--	11.519	1	12.735	1
TOTAL	809.703	74	45.572	4	3.905	0	39.655	4	898.834	82	179.464	16	4.985	0	17.950	2	1.101.234	100

(1) Incluye, principalmente, el uso hotelero.

A 31 de diciembre de 2012, la distribución por estado, por mercados y por zonas de la cartera de patrimonio del Grupo Colonial es la siguiente:



(1) A 31/12/2012 se ha actualizado la clasificación de las zonas, en línea con la metodología de los consultores inmobiliarios (JLLS, CBRE...)

CBD: Central Business District (zona central de negocios).
 Prime CBD: zona prime dentro del distrito central de negocios.
 BD: Business District (zona de negocios).
 Fuente: Sociedad.

d) Evolución de la ocupación

A cierre del ejercicio 2012, la ocupación del portfolio de oficinas de Colonial alcanza el 83%.

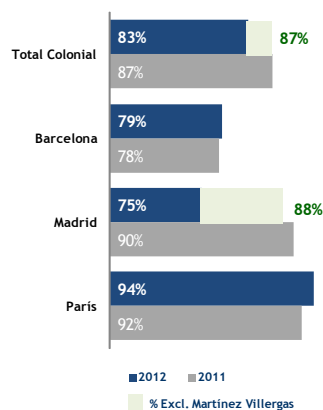
El portfolio de oficinas de Barcelona alcanza una ratio de ocupación del 79%, cifra similar a la del año anterior (78% en 2011). El nuevo complejo de oficinas de Illacuna está ocupado en un 60%, Ausiàs March está en fase de comercialización y el resto de la cartera de oficinas en Barcelona tiene una ocupación del 85%.

En Madrid, como consecuencia de la entrada en explotación del edificio Martínez Villergas, la ocupación de la cartera de oficinas se ha reducido hasta un 75%. Excluyendo este impacto, la ocupación del resto del portfolio de Madrid se ha mantenido estable en un 88%.

En París, la ratio de ocupación del portfolio de oficinas se ha situado en un 94% (95% incluyendo otros usos), cifra superior a la alcanzada en el tercer trimestre del ejercicio 2012 y a la alcanzada a finales del año anterior (2011), debido principalmente a varias altas de superficie en los activos de Grenelle 103 (5.748 m²), Washington Plaza (3.009 m²) y Edouard 7 (2.327 m²).

A continuación, se incluye un gráfico que refleja la evolución de las ocupaciones de las oficinas de Colonial.

Ocupación Oficinas - Superficies ⁽¹⁾



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación
 Fuente: Sociedad

e) Cartera de clientes de Colonial

A cierre del ejercicio 2012, Colonial cuenta con una base de clientes diversificada y con reconocida solvencia financiera. El primer cliente representa el 6% de las rentas netas totales y los 20 primeros clientes concentran el 49% de la facturación total del Grupo.

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. En este sentido, los sectores banca/seguros y servicios concentran el 68% de las rentas del Grupo a diciembre de 2012.

Principales clientes

A 31 de diciembre de 2012, la relación de los 20 principales clientes del Grupo Colonial sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes, es la siguiente:

Ranking de los 20 principales arrendatarios

Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
1	Natixis Immo Exploitation.....	París	6	6
2	Hotel Mandarin ⁽¹⁾	París	4	10
3	Freshfields Bruckhaus Deringer.....	París	4	14
4	Ministerio de Asuntos Exteriores.....	Madrid	4	17
5	Grupo Caixa.....	Barcelona	3	21
6	Gas Natural SDG, S.A.	Barcelona	3	24
7	Zara.....	París	3	27
8	TV5 Monde S.A.	París	3	29
9	Ministerio Agricultura Alimentación ⁽²⁾	Madrid	3	32
10	La Mondiale Groupe.....	París	2	34
11	Comunidad de Madrid.....	Madrid	2	37
12	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado.....	Madrid	2	39
13	Hennes & Mauritz / H&M.....	París	2	40
14	ESMA.....	París	2	42
15	Citibank International Plc.....	París	2	44
16	Ashurst LLP.....	París	2	45
17	Ayuntamiento de Madrid.....	Madrid	1	46
18	Ajuntament de Barcelona.....	Barcelona	1	48
19	Accenture, S.L.	Barcelona	1	49
20	Sol Meliá, S.A.	Madrid	1	49

(1) Dicho inmueble fue vendido a principios de 2013 (véase apartado III.i) siguiente).

(2) Dicho cliente ocupaba un inmueble que en el primer semestre de 2013 pasó a estar en rehabilitación.

Asimismo, a 30 de junio de 2013, la relación de los 20 principales clientes del Grupo Colonial sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes, es la siguiente:

Ranking de los 20 principales arrendatarios

Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
1	Natixis Immo Exploitation.....	París	6	6
2	Freshfields Bruckhaus Deringer.....	París	4	10
3	Gas Natural SDG, S.A.....	Barcelona	3	14
4	Ministerio de Asuntos Exteriores.....	Madrid	3	17
5	Zara France.....	París	3	20
6	TV5 Monde SA.....	París	3	23
7	Grupo Caixa.....	Barcelona	3	26

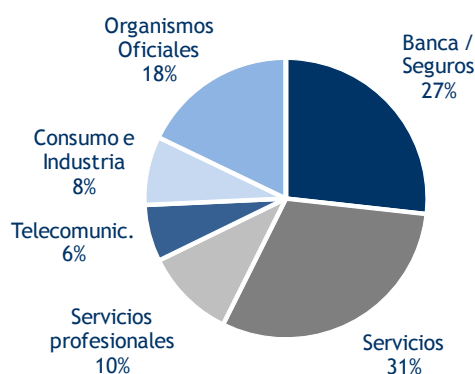
Ranking de los 20 principales arrendatarios

Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
8	La Mondiale Groupe	París	3	29
9	Comunidad de Madrid.....	Madrid	2	31
10	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado.....	Madrid	2	33
11	Hennes & Mauritz / H&M.....	París	2	35
12	ESMA	París	2	37
13	Citibank International Plc.....	París	2	39
14	Ashurst LLP	París	2	40
15	SJ Berwin.....	París	2	42
16	Ayuntamiento de Madrid	Madrid	1	44
17	Ajuntament de Barcelona	Barcelona	1	44
18	Sol Meliá, S.A.....	Madrid	1	45
19	Accenture, S.L.....	Barcelona	1	46
20	Gamesa Innovation and Technology S.L.U.....	Madrid	1	47

Distribución de clientes por sector de actividad

Por sectores de actividad de los clientes/inquilinos, el Grupo Colonial cuenta también con una cartera diversificada, que refleja los diversos sectores de actividad de las economías española y francesa. El siguiente gráfico recoge la distribución de la clientela del Grupo Colonial por sector de actividad a 31 de diciembre de 2012.

Distribución de Clientes - por sector de actividad



Fuente: Sociedad

f) Cartera de inmuebles del Grupo Colonial

El Grupo Colonial posee una cartera de activos inmobiliarios, entre los que predominan los edificios de oficinas ubicados en zonas prestigiosas de París, Madrid y Barcelona. La cartera de activos está compuesta por grandes y modernos edificios de oficinas.

A 31 de diciembre de 2012, Colonial cuenta con una cartera de 585.196 m² en explotación y 69.741 m² en proyecto, ambos en España. En Francia, la cartera en explotación asciende a 313.638 m², ubicados en su totalidad en París. A esta superficie, se sumarán otros 132.658 m², correspondientes a los proyectos actualmente en curso (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

g) Cartera de proyectos

A 31 de diciembre de 2012, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio de Colonial, cuenta con 3 inmuebles en España, representativos de 28.937 m², y 2 inmuebles en París, con una superficie de 68.200 m².

Adicionalmente, Colonial posee una serie de edificios parcialmente en rehabilitación.

La cartera de proyectos en curso del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS ⁽¹⁾	Entrada explotación estimada	Mercado	Uso	Superficie sobre rasante ⁽³⁾
Travessera de Gràcia / Amigó.....	1º semestre 2014	Barcelona	Oficinas	8.202 m ²
Castellana, 43 ⁽²⁾	2º semestre 2013	Madrid	Oficinas	5.998 m ²
Parc Central.....	>2016	Barcelona	Oficinas	14.737 m ²
Quai Le Gallo.....	2º semestre 2013	París	Oficinas	35.000 m ²
Richelieu.....	2º semestre 2015	París	Oficinas	33.200 m ²
Total Proyectos Colonial.....				97.137 m²

(1) Con posterioridad al 31 de diciembre de 2012, ha entrado en rehabilitación el edificio Alfonso XII (13.135 de superficie en m² sobre rasante) cuya entrada en explotación se prevé para 2014.

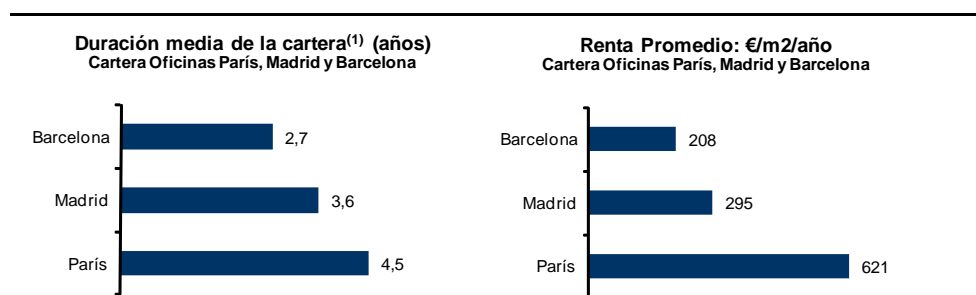
(2) Actualmente en explotación.

(3) Superficie estimada una vez finalizado el proyecto.

h) Vencimiento de contratos y rentas de mercado

El contrato de alquiler estándar tiene una duración de 5 años en España y de 9 años en Francia (si se considera de “principio” a “fin”). Durante la vida del contrato, hay una revisión anual de la renta de alquiler tomando como referencia el Índice de Precios al Consumo (IPC), en el caso de España, o el Índice de Costes de Construcción (ICC), en el caso de Francia. Al finalizar el contrato, las partes pueden pactar una renovación del mismo, con actualización de las rentas a los nuevos niveles del mercado en ese momento. Asimismo, en el caso de Francia, si el precio de alquiler durante la vida del contrato, como consecuencia de aplicar el índice de precios para alquiler, experimentara una subida del 25%, o superior, sobre el precio del contrato inicial, el inquilino tiene el derecho a renegociar las condiciones del contrato. La duración media de los contratos de la Sociedad, calculada hasta la fecha de la primera revisión de rentas de mercado (no hasta su vencimiento final) es en París 4,5 años, mientras que en el caso español se sitúa en 2,7 años en Barcelona y 3,6 en Madrid.

A continuación, se incluye un gráfico que muestra, a 31 de diciembre de 2012, la duración y renta medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial.



Fuente: Sociedad

(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

La renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se sitúa en 208 euros/m²/año, situándose la renta media de mercado en 216 euros/m²/año. Con una renta media de 295 euros/m²/año, el precio medio de la cartera en Madrid supera al de Barcelona, situándose la renta media de mercado en 291 euros/m²/año, cifra inferior a la registrada por nuestra cartera. El valor medio de las rentas en París alcanza los 621 euros/m²/año, bastante por encima del mercado español, e inferior a la media de las rentas de mercado en la capital francesa, que se sitúan en 770 euros/m²/año. El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante el ejercicio 2012, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 118.167 m² (68% en España y 32% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del 17,2% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un decremento del 2,6% con las rentas anteriores en Francia.

i) Ventas de activos inmobiliarios

En España, durante el ejercicio 2012 se ha vendido el inmueble de oficinas Agustín de Foxa, 27 del complejo Centro Norte en Madrid por un importe de 16.000 miles de euros y el gimnasio del mismo complejo por un importe de 4.300 miles de euros, siendo el resultado de dichas desinversiones de -3.763 miles de euros.

En Francia, a principios del año 2013, el Grupo Colonial, a través de SFL, en la que Colonial participa en un 53,14% del capital, ha vendido el Hotel Mandarin por un importe de 290 millones de euros, con una prima del 15% sobre la valoración a junio de 2012.

A continuación se incluye una tabla que muestra los inmuebles vendidos en el ejercicio 2012:

INMUEBLES VENDIDOS EN 2012	Ciudad	Uso Principal	Fecha Venta	Precio Venta (miles €)
Centro Norte - Gimnasio.....	Madrid	Gimnasio	Julio 2012	4.300
Centro Norte – A. de Foxà, 27	Madrid	Oficinas	Diciembre 2012	16.000
Total venta inmuebles.....				20.300
Resultado venta inmuebles.....				-3.763

j) Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad a 31 de diciembre de 2012

Salvo por lo indicado en el apartado anterior relativo a la venta del Hotel Mandarin, con posterioridad a 31 de diciembre de 2012 no ha habido cambios significativos en el negocio de patrimonio de Colonial.

IV.-NEGOCIO DISCONTINUADO

En el marco de los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera de Colonial formalizados en febrero de 2010, y como consecuencia de la decisión de los administradores de la Sociedad de centrar su actividad en el negocio patrimonial, la totalidad de la actividad de promociones y suelos fue clasificada como *actividad discontinuada*. El negocio de suelo y promoción, que incluye la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales a través de Riofisa, se presenta como *actividad discontinuada* en el período presentado (2012, 2011 y 2010). Por tanto, la totalidad de los activos y pasivos que integran el subgrupo Asentia Project, se han clasificado como “*activos mantenidos para la venta*” y “*pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*”.

A continuación se incluye la información relativa a la actividad de promociones y suelo, así como la promoción y gestión de centros comerciales que se han clasificado como “*activos mantenidos para la venta*” y “*pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*”.

a) Ingresos del Negocio Discontinuado

A 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, los activos del Negocio Discontinuado representaban el 14,82% (930 millones de euros) y el 17,31% (1.159 millones de euros), respectivamente, del valor de mercado del total de los activos del Grupo Colonial. Así mismo, a 31 de diciembre de 2011 y 2010, los activos del Negocio Discontinuado representaban el 30% (1.528 millones de euros) y el 25% (1.666 millones de euros), respectivamente, del valor de mercado del total de los activos del Grupo Colonial.

El total de ingresos del Negocio Discontinuado a 31 de diciembre de 2012 alcanzó los 38.921 miles de euros, de los que 27.335 miles de euros pertenecen a la venta de promociones, 10.971 miles de euros de rentas por alquiler de centros comerciales y 616 miles de euros de otros ingresos, derivados de la gestión para terceros.

A continuación, se incluye una tabla que muestra los ingresos del Negocio Discontinuado a 31 de diciembre de los ejercicios 2012, 2011 y 2010.

	<u>31/12/2012</u>	<u>Var.12-11</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Var.11-10</u>	<u>31/12/10</u>
CONTRIBUCIÓN NEGOCIO DISCONTINUADO	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
Ingresos por rentas.....	10.971	1,98	10.757	-32,24	15.875
Ingresos venta de activos.....	--	--	28.502	--	--
Ventas Promociones.....	27.334	17,55	23.254	-49,71	46.241
Ventas Suelo.....	--	--	1.738	-96,88	55.690
Otros Ingresos.....	616	-70,61	2.096	-87,16	16.323
TOTAL INGRESOS.....	38.920	-41,34	66.347	-50,53	134.129
Coste Ventas activos.....	--	--	-23.338	--	--
Coste Ventas Promociones.....	-11.297	-58,11	-26.967	-46,31	-50.223
Coste Ventas Suelos.....	--	--	-3.579	-95,03	-72.039
Gastos Actividad.....	-17.073	-18,15	-20.859	-34,97	-32.073
EBITDA.....	10.550	-225,67	-8.395	-58,45	-20.206
% Margen Bruto venta activos.....	--	--	18,12	--	--
% Margen Bruto venta Promociones.....	58,67	-467,49	-15,97	85,43	-8,61
% Margen Bruto venta Suelo.....	--	--	-105,98	260,98	-29,36
% Margen EBITDA.....	27,11	-314,22	-12,65	-15,97	-15,06

Ejercicio 2012

Las ventas contables de viviendas ascendieron a 27.334 miles de euros, correspondientes principalmente a las promociones sitas en Madrid y Barcelona. Durante el ejercicio 2012 no se realizó ninguna venta de suelo residencial.

Los ingresos por rentas procedentes de alquileres de centros comerciales ascendieron a 10.971 miles de euros.

Considerando lo anterior, y una vez deducidos los gastos de actividad del área, el margen de contribución del negocio discontinuado al cierre del ejercicio 2012 fue de 10.550 miles de euros.

Ejercicio 2011

Las ventas contables de viviendas ascendieron a 23.254 miles de euros, correspondientes principalmente a las promociones sitas en Madrid y Barcelona. Los ingresos por venta de suelo residencial alcanzaron los 1.738 miles de euros al cierre del ejercicio 2011.

Los ingresos por rentas procedentes de alquileres de centros comerciales ascendieron a 10.757 miles de euros. Así mismo, se registraron ingresos por ventas de activos por importe de 28.502 miles de euros.

Considerando lo anterior, y una vez deducidos los gastos de actividad del área, el margen de contribución del negocio discontinuado al cierre del ejercicio 2011 fue de -8.395 miles de euros.

Ejercicio 2010

Las ventas contables de viviendas ascendieron a 46.241 miles de euros, correspondientes principalmente a las promociones sitas en Madrid y Barcelona. Los ingresos por venta de suelo residencial alcanzaron los 55.690 miles de euros al cierre del ejercicio 2010.

Los ingresos por rentas procedentes de alquileres de centros comerciales ascendieron a 15.875 miles de euros.

Considerando lo anterior, y una vez deducidos los gastos de actividad del área, el margen de contribución del negocio discontinuado al cierre del ejercicio 2010 fue de -20.206 miles de euros.

b) Actividad de promoción de viviendas

Promociones de viviendas entregadas

A 31 de diciembre de 2012, las ventas contables de promociones ascendieron a 27.334 miles de euros correspondientes principalmente a 149 unidades ubicadas en las promociones residenciales detalladas en las siguientes tablas:

CONTRIBUCIÓN NEGOCIO DISCONTINUADO	31/12/2012		
	Ubicación	Nº Unidades	Ventas ⁽¹⁾ (miles €)
St.Cugat - Parc Central II - Illa E5	Barcelona	25	6.461
Lleida - Pardinyes P.14-18.....	Barcelona	23	3.155
Sabadell F.2	Barcelona	12	2.698
Girona - Químics Torre E	Girona	15	2.514
St.Cugat - Parc Central II - Illa B2.1	Barcelona	8	2.234
St.Cugat – Vullpalleres	Barcelona	6	1.576
Vallecas P-2.27.....	Madrid	7	1.337
Vallecas P-2.19.....	Madrid	5	916
Lleida - Pardinyes P.7.....	Lleida	4	779
St.Cugat - Parc Central II - Illa E3	Barcelona	2	535
Girona - Químics Torre D.....	Girona	2	362
Valencia.....	Valencia	1	178
Otros	--	--	857
Subgrupo Riofisa	Madrid	39	3.732
Total Venta Contable.....		149	27.334

(1) Incluye viviendas, locales comerciales, lofts, trasteros y plazas de aparcamiento.

Definición del producto

Asentia Project y sus sociedades dependientes (“**Grupo Asentia**”) están especializadas en la vivienda plurifamiliar y de primera residencia con un triple nivel de acabado, dentro del segmento medio del mercado. Geográficamente, la mayoría de promociones en curso se sitúan en Cataluña y, en menor presencia, en Madrid.

El tamaño medio de las promociones del Grupo Asentia es en torno a 150 viviendas por fase y promoción, de manera que cuando el proyecto es de mayor tamaño se divide en varias fases con el objetivo de reducir el riesgo de la inversión y maximizar la política de precios. Dentro de cada promoción la variedad de viviendas es elevada, para adaptarse a la vivienda de la zona, si bien el producto más habitual es el de 2-3 dormitorios.

Los clientes objetivo son parejas de entre 25 y 40 años de clase media, que acceden por primera vez a la vivienda o bien que adquieren una vivienda de mayor calidad o estándares que la suya anterior, y que viven en zonas cercanas al centro urbano.

Dentro de la actividad de promoción de viviendas, el Grupo Asentia realiza de manera directa las funciones que considera como estratégicas y de mayor valor añadido: búsqueda de terrenos en las mejores ubicaciones, planificación del producto, supervisión del proceso de construcción en plazos y calidad, supervisión comercial y gestión y atención del cliente una vez firmado el contrato de compraventa y hasta más allá de la entrega de la vivienda. De esta forma, Asentia Project subcontrata totalmente el diseño, la construcción y la comercialización de las viviendas.

Importe de la venta comercial

La comercialización de las viviendas comienza a la vez que las obras de construcción y continúa durante todo el período de construcción, que se alarga aproximadamente durante 18 meses de media. El comprador de la vivienda firma un contrato y, antes de la entrega de la vivienda, abona generalmente entre un 10% y un 20% del precio total. Por lo tanto, resulta de gran importancia estudiar la evolución de las ventas comerciales o preventas, a modo de indicador adelantado de las ventas contables que se producirán en los próximos 2 años, cuando se hagan entrega de las llaves a sus propietarios.

Durante el transcurso del ejercicio 2012 se han vendido comercialmente 147 viviendas. El importe de la venta comercial ha sido positivo (26.765 miles de euros). La actividad comercial del ejercicio 2012 ha venido marcada por la brusca desaceleración de la demanda, así como por la sensible disminución del stock disponible de viviendas para la venta por parte del Grupo Asentia, al no haberse iniciado nuevas promociones de viviendas.

En la siguiente tabla se muestra el stock final de venta comercial a 31 de diciembre de 2012:

MOVIMIENTO STOCK VENTA COMERCIAL	31/12/2012	
	Ventas (miles €)	Viviendas (Unidades)
Stock Inicial de Venta Comercial	710	3
+Venta comercial ⁽¹⁾ ejercicio	26.765	147
-Venta contable ⁽²⁾ ejercicio	-27.334	-149
Stock Final de Venta Comercial de Asentia Project	141	1

(1) Ventas en las que se ha llegado a un acuerdo formal para su venta, sin que se haya otorgado la correspondiente escritura.

(2) Ventas en las que se ha llegado a un acuerdo formal para su venta y se ha otorgado la correspondiente escritura.

El stock de venta comercial para el subgrupo Riofisa coincide con el stock de venta contable.

Los 141 miles de euros de stock final de venta comercial de Asentia Project a 31 de diciembre de 2012 se desglosan en la siguiente tabla:

PROMOCIONES EN CURSO	Ubicación	Stock Final de Viviendas ⁽¹⁾	31/12/2012	
			Stock final venta comercial ⁽²⁾	
			miles € ⁽³⁾	Núm. de viviendas
Lleida - Pardinyes P.14-18	Lleida	7	135	1
Vallecas P-2.27	Madrid	9	5	0
Badalona fase I	Barcelona	0	1	0
St.Cugat – Vullpalleres	Barcelona	1	0	0
Girona - Químics Torre E.....	Girona	6	0	0
Girona - Químics Torre A	Girona	5	0	0
Girona - Químics Torre B	Girona	5	0	0
St.Cugat - Parc Central II - Illa B2.1	Barcelona	7	0	0
Lleida - Pardinyes P.7	Lleida	4	0	0
St.Cugat - Parc Central II - Illa E5	Barcelona	39	0	0
Sabadell F.3.....	Barcelona	1	0	0
Girona - Químics Torre D	Girona	3	0	0
Vallecas P-2.19	Madrid	2	0	0
Sabadell F.3.....	Barcelona	5	0	0
Otros	--	--	0	--
Total promociones en curso		94	141	1

(1) Promociones en las que no se ha llegado a un acuerdo formal para su venta o, habiendo llegado a un acuerdo formal para su venta, no se ha otorgado la correspondiente escritura.

(2) Ventas en las que se ha llegado a un acuerdo formal para su venta, sin que se haya otorgado la correspondiente escritura.

(3) Incluye viviendas, locales comerciales, trasteros y plazas de aparcamiento.

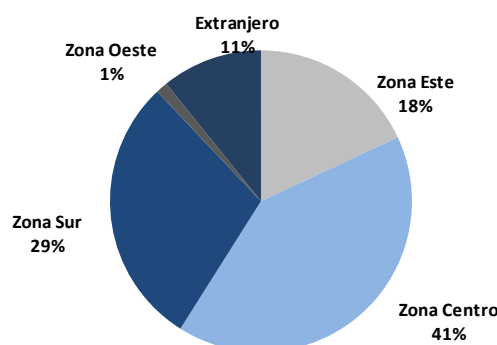
c) *Gestión de suelo*

A 31 de diciembre de 2012, la reserva de suelo de Grupo Asentia totaliza 3,1 millones de m², de los cuales aproximadamente un 41% están ubicados en Madrid, un 29% en Andalucía, un 18% en la Zona Este de la península (Cataluña/Levante/Palma), un 11% en el extranjero y un 1% en la Zona Oeste de la península ibérica.

A 31 de diciembre de 2012, el detalle de la reserva de suelo de Asentia Project es el siguiente:

RESERVA DE SUELO	Ubicación	Superficie Edificable (m²)
Zona Este (Cataluña)		
Terrassa Aeg	Barcelona	66.191
Llinars	Barcelona	84.910
Viladecans 2	Barcelona	20.717
Sitges	Barcelona	12.296
Castelló Sector 27	Castellón	19.929
Castelló Ua. 26_27_29	Castellón	32.227
Valls	Tarragona	38.525
Sant Esteve De Sesroviros	Barcelona	75.613
Prat de Llobregat	Barcelona	80.684
Palma lofts	Palma de Mallorca	11.409
Residencial Palma	Palma de Mallorca	25.801
Parque Aqua Mágica	Palma de Mallorca	40.886
Bonaire lofts	Valencia	43.382
Otros	--	395
Total Suelo Zona Este		552.965
Zona Centro (Madrid)		
Ampl. Castellana	Madrid	6.196
Valdecarros	Madrid	19.800
Torrejon De Velasco	Madrid	94.131
Valdebebas	Madrid	50.406
Tres Cantos	Madrid	194.569
Pae Madrid Norte 2	Madrid	21.815
Ontigola	Ontigola	187.730
Sun TP1 Torrejón	Madrid	161.099
SAU 7 SAG	Madrid	53.747
Artea – Alcatel	Madrid	288.324
FuenteLucas	Madrid	46.949
Tribeca Sur Ericsson	Madrid	129.511
Total Suelo Zona Centro		1.254.276
Zona Sur		
Mójarcar	Sevilla	28.207
Los Naranjos	Sevilla	139.282
Mairena	Sevilla	33.615
Las Salinas	Sevilla	130.196
Entrenúcleos	Sevilla	557.173
Total Suelo Zona Sur		888.473
Zona Oeste		
Zapateira	Galicia	38.610
Total Suelo Zona Oeste		38.610
Extranjero		
Sofia industrial plot	Bulgaria	79.202
Sofia	Bulgaria	81.713
Brasov	Rumania	61.500
Timisoara	Rumania	60.000
Plovdiv	Bulgaria	48.556
Total Suelo Extranjero		330.971
Total Reserva Suelo		3.065.295

A continuación se incluye un gráfico que muestra el desglose de la reserva de suelo por mercado del Grupo Asentia a 31 de diciembre de 2012.



Fuente: Sociedad

V.-RESUMEN DE LOS INFORMES DE TASACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL GRUPO COLONIAL

Valoración de los activos asociados al negocio de patrimonio a 30 de junio de 2013

El negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del semestre de 2013 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.343.484 miles de euros. En términos homogéneos (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las altas y bajas del periodo), el valor aumentó en 141.224 miles de euros, un 2,9% más que los activos comparables a 30 de junio de 2012. El peso de los activos de la Sociedad situados en París representa el 67% de los activos de la Sociedad del Negocio Continuado y, dado que estos activos han incrementado su valoración un 4,3% para los activos de SFL y un 6% para el valor de la participación SIIC de París SA, la valoración media de la cartera se incrementa en un 2,9% en términos *like for like*.

Un total de 5.047.231 miles de euros de dicha valoración corresponden a la cartera de activos del Grupo Colonial y 296.253 miles de euros corresponden al valor de la participación del 29,6% de SFL en SIIC de Paris SA (NAV atribuible a 30 de junio de 2013).

Los informes de tasación han sido elaborados de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) y se detallan en el apartado “*Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de tasación de los inmuebles*” del presente apartado.

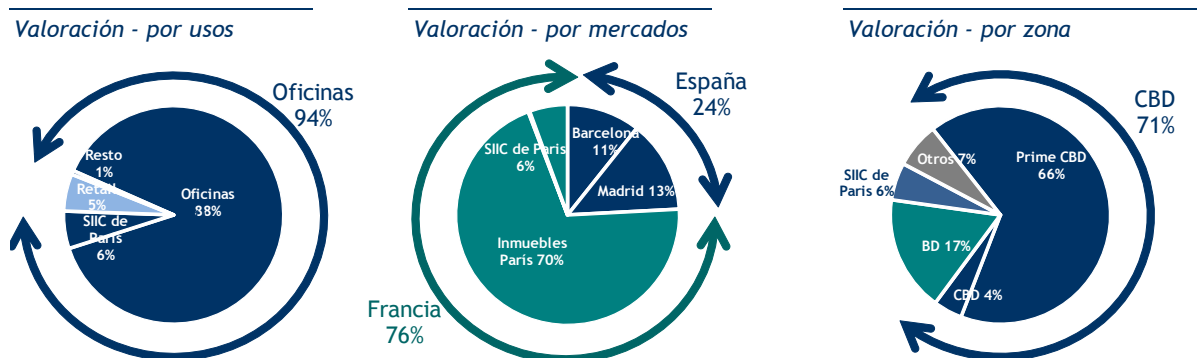
La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 30 de junio de 2013 y 2012.

VALORACIÓN ACTIVOS	30/06/2013	30/06/2012	Var. Jun'13 vs Jun'12		Like for like ⁽¹⁾ Jun'13 vs Jun'12	
	miles €	miles €	miles €	%	miles €	%
Barcelona.....	537.823	622.448	-84.625	-13,6	-78.025	-12,9
Madrid.....	681.482	786.696	-105.214	-13,4	-61.622	-9,6
París.....	3.288.413	3.074.670	213.743	7,0	113.632	4,3
Cartera en Explotación⁽²⁾.....	4.507.718	4.483.814	23.904	0,5	-26.015	-0,7
Proyectos.....	528.059	443.986	84.073	18,9	81.057	40,9
Otros.....	11.454	15.069	-3.616	-24,0	-3.616	-24,0
Total Negocio Patrimonial.....	5.047.231	4.942.869	104.362	2,1	124.368	2,7
Valor participación SIIC de Paris SA	296.253	279.397	16.856	6,0	16.856	6,0
Total Grupo Colonial.....	5.343.484	5.222.266	121.217	2,3	141.224	2,9

(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.

A continuación se muestra la clasificación del valor por usos, mercados y por zona de producto a 30 de junio de 2013:

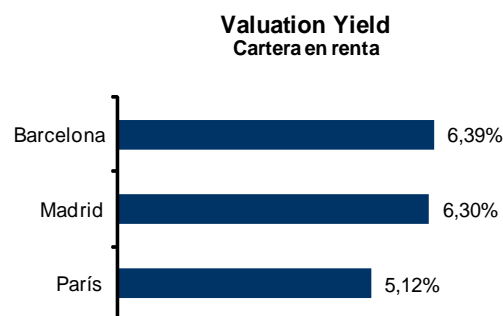


SIIC de París: Valor de la participación de SFL en SIIC de París

Dentro del patrimonio en alquiler del Grupo Colonial, el uso predominante es el del segmento de oficinas, seguido por el comercial e industrial. A 30 de junio de 2013, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 11.210 euros/m², frente a los 3.857 euros/m² de Madrid y los 3.082 euros/m² de Barcelona.

La *exit yield* o rentabilidad de salida de la cartera en renta del Grupo Colonial a 30 de junio de 2013, se situó en París en el 5,12%, cifra ligeramente inferior a la del mismo periodo del año anterior (junio 2012). En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 6,39% y el 6,30%, respectivamente, cifras superiores a las alcanzadas al cierre del mismo periodo del ejercicio 2012.

Los siguientes gráficos recogen, a 30 de junio de 2013, la *exit yield* de la cartera en renta, desglosada por ciudades.



Valoración de los activos asociados al Negocio Discontinuado a 30 de junio de 2013

A 30 de junio de 2013, el Negocio Discontinuado de Colonial fue valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 929.789 miles de euros, un 33% inferior respecto a la valoración de junio de 2012, descenso provocado fundamentalmente por los ajustes en el valor de mercado de la cartera de suelo que, en términos homogéneos, descendió un 30,7% respecto a junio del ejercicio 2012.

VALORACIÓN ACTIVOS	30/06/2013	30/06/2012	Var.Jun'13 vs Jun'12	
	miles €		Total	Like - for - like
Producto acabado residencial.....	17.452	59.257	-70,5%	-70,5% ⁽¹⁾
Suelo residencial ⁽²⁾	503.983	742.047	-32,1%	-32,1%
Activos comerciales en explotación.....	107.300	136.665	-21,5%	-21,7%
Suelo terciario ⁽³⁾	301.055	450.483	-33,2%	-31,3%
Total Negocio.....	929.789	1.388.451	-33,0%	-30,7%

(1) En el caso de producto acabado, al tratarse de unas existencias, la variación total y *Like-for-Like* coinciden.
(2) Suelo destinado a viviendas.
(3) Suelo destinado a alquiler.

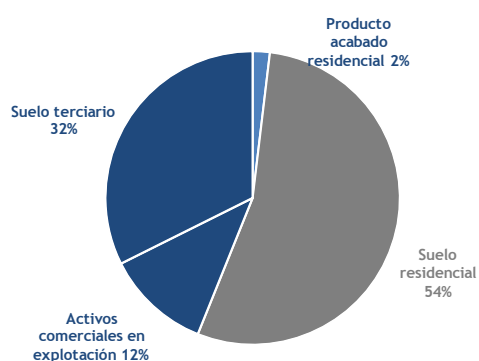
En la siguiente tabla se muestra el valor de los activos del Negocio Discontinuado del Grupo Colonial a 30 de junio de 2013 por zonas:

VALORACIÓN ACTIVOS POR ZONA	30/06/2013	
	miles €	% s/total
España-Zona Este	267.494	29
España- Zona Centro	336.287	36
España-Zona Sur.....	274.882	30
España- Zona Oeste	8.452	1
Internacional ⁽¹⁾	42.675	5
Total	929.789	100

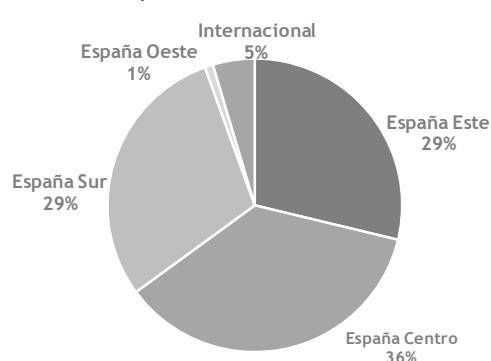
(1) La valoración se corresponde con los centros comerciales de Rumanía y Bulgaria de Riofisa.

El siguiente gráfico muestra el valor de los activos del Negocio Discontinuado del Grupo Colonial, desglosado por tipo de producto, y el suelo residencial desglosado por zonas, a 30 de junio de 2013.

Valoración - por tipo de producto



Valoración - por zonas



Valoración de los activos asociados al negocio de patrimonio a 31 de diciembre de 2012

El negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2012 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.535.483 miles de euros. En términos homogéneos (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 ejercicios sin tener en cuenta las altas y bajas del periodo), el valor aumentó en 214.396 miles de euros, un 4,3% más que los activos comparables a 31 de diciembre de 2011.

Un total de 5.243.699 miles de euros de dicha valoración corresponden a la cartera de activos del Grupo Colonial y 291.784 miles de euros corresponden al valor de la participación del 29,6% de SFL en SIIC de Paris SA (NAV atribuible a 31 de diciembre de 2012).

Los informes de tasación han sido elaborados de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) y se detallan en el apartado "Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de tasación de los inmuebles" del presente apartado.

La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2012 y 2011.

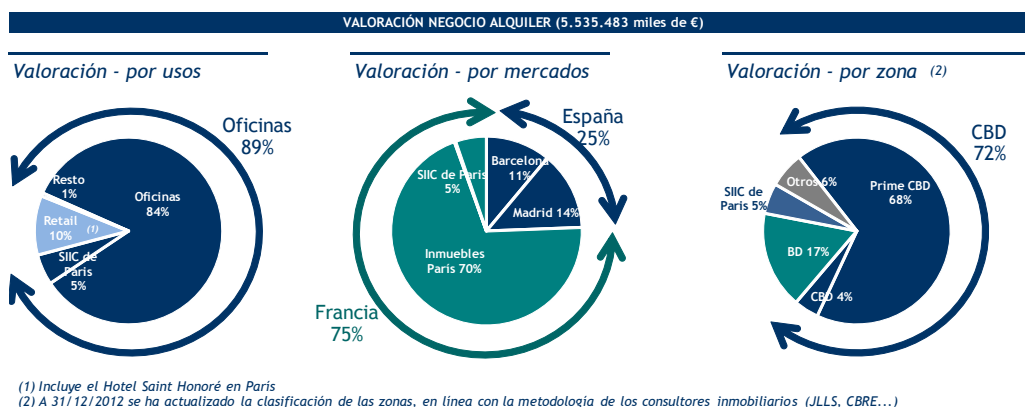
VALORACIÓN ACTIVOS	31/12/2012		31/12/2011		Var.Dic'12 vs Dic'11		Like for like ⁽¹⁾ Dic'12 vs Dic'11	
	miles €		miles €		miles €		%	
Barcelona.....	579.490	642.276	-62.785	-9,8	-74.435	-11,6		
Madrid.....	704.991	766.355	-61.364	-8,0	-102.588	-13,9		
París.....	3.240.148	2.944.077	296.070	10,1	211.586	7,6		

VALORACIÓN ACTIVOS	31/12/2012	31/12/2011	Var.Dic'12 vs Dic'11		Like for like ⁽¹⁾ Dic'12 vs Dic'11	
	miles €		miles €	%	miles €	%
Cartera en Explotación⁽²⁾	4.524.629	4.352.708	171.921	3,9	34.563	0,8
Proyectos	707.838	462.172	245.666	53,2	163.877	30,1
Otros	11.232	15.707	-4.475	-28,5	-4.475	-28,5
Total Negocio Patrimonial	5.243.699	4.830.587	413.112	8,6	193.964	4,1
Valor participación SIIC de Paris SA .	291.784	271.353	20.431	7,5	20.431	7,5
Total Grupo Colonial	5.535.483	5.101.940	433.543	8,5	214.396	4,3

(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.

A continuación se muestra la clasificación del valor por usos, mercados y por zona de producto a 31 de diciembre de 2012:

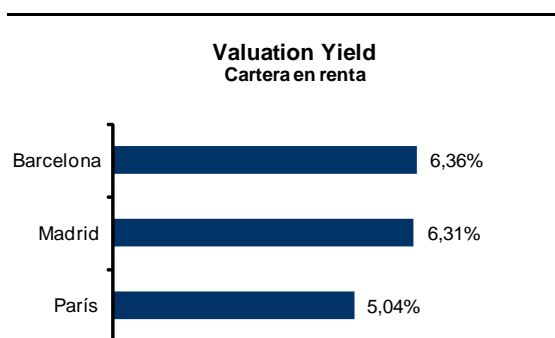


Fuente: Sociedad

Dentro del patrimonio en alquiler del Grupo Colonial, el uso predominante es el del segmento de oficinas, seguido por el comercial e industrial. A 31 de diciembre de 2012, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 10.317 euros/m², frente a los 3.835 euros/m² de Madrid y los 2.970 euros/m² de Barcelona.

La *exit yield* o rentabilidad de salida de la cartera en renta del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2012, se situó en París en el 5,04%, cifra inferior a la del año anterior (2011). En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 6,36% y el 6,31%, respectivamente, cifras superiores a las alcanzadas al cierre del ejercicio 2011.

Los siguientes gráficos recogen, a 31 de diciembre de 2012, la *exit yield* de la cartera en renta, desglosada por ciudades.



Fuente: Sociedad

Valoración de los activos asociados al Negocio Discontinuado a 31 de diciembre de 2012

A 31 de diciembre de 2012, el Negocio Discontinuado de Colonial fue valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 1.159.281 miles de euros, un 24,1% inferior respecto a la valoración de diciembre de 2011, descenso provocado fundamentalmente por los ajustes en el valor de mercado de la cartera de suelo que, en términos homogéneos, descendió un 22,7% respecto a diciembre del ejercicio 2011.

VALORACIÓN ACTIVOS	31/12/2012	31/12/2011	Var.Dic'12 vs Dic'11	
	miles €		Total	Like – for – like
Producto acabado residencial.....	35.334	70.408	-49,8%	-49,8% ⁽¹⁾
Suelo residencial y otros	605.565	823.025	-26,4%	-26,4%
Activos comerciales en explotación.....	128.441	141.673	-9,3%	-9,5%
Suelo terciario.....	389.941	492.921	-20,9%	-20,2%
Total Negocio.....	1.159.281	1.528.027	-24,1%	-22,7%

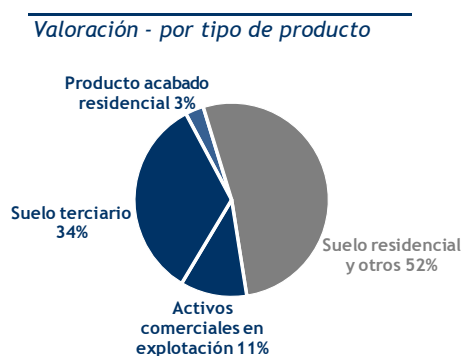
(1) En el caso de producto acabado, al tratarse de una existencias, la variación total y Like-for-Like coinciden.

En la siguiente tabla se muestra el valor de los activos del Negocio Discontinuado del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2012 por zonas:

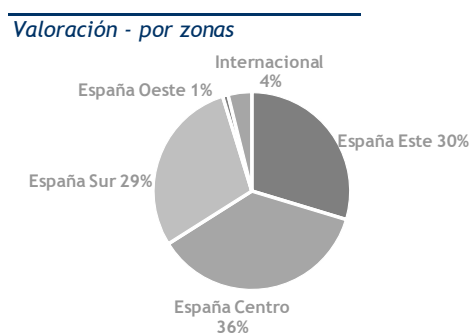
VALORACIÓN ACTIVOS POR ZONA	31/12/2012	% s/total
	miles €	
España-Zona Este	344.012	30
España- Zona Centro	421.537	36
España-Zona Sur.....	338.523	29
España- Zona Oeste	10.394	1
Internacional ⁽¹⁾	44.815	4
Total.....	1.159.281	100

(1) La valoración se corresponde con los centros comerciales de Rumanía y Bulgaria de Riofisa.

El siguiente gráfico muestra el valor de los activos del Negocio Discontinuado del Grupo Colonial, desglosado por tipo de producto, y el suelo residencial desglosado por zonas, a 31 de diciembre de 2012.



Fuente: Sociedad



Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de tasación de los inmuebles

La valoración de cada propiedad está basada en la experiencia y conocimiento del mercado del valorador, sustentada en el análisis financiero de cada inmueble de manera que permita obtener un retorno aceptable para el potencial inversor/promotor. Además, se han tenido en cuenta evidencias de operaciones de compraventa en el mercado que reflejan la tendencia general del comportamiento actual de los inversores/promotores. Para determinar el valor de los inmuebles en el mercado se han empleado los siguientes métodos según el tipo de propiedad:

Patrimonio en renta y centros comerciales

La valoración es el resultado de la combinación de métodos de valoración que permiten verificar la consistencia de los valores. El método de valoración adoptado ha sido el de capitalización de ingresos mediante “*Term & Reversion*” contrastado con el método comparativo.

a) Método de capitalización de los ingresos

Este es el método tradicional de valoración de inmuebles. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad o rentabilidades aplicadas a las distintas categorías de ingresos reflejan todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Las rentabilidades se obtienen a partir de una combinación del análisis de inversiones similares formalizadas cuyos precios por lo general vienen fijados por el mercado en función de la rentabilidad bruta y la experiencia general y el conocimiento del mercado, aunque es preciso tener en cuenta el perfil de la rentabilidad de la inversión a lo largo del tiempo, especialmente por lo que se refiere a la rentabilidad inicial en el momento de la valoración.

b) Técnica del valor actual de flujos futuros (DCF)

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF (*Discounted Cash Flow*) 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. Las previsiones de crecimiento de la renta se basan en las previsiones econométricas de expertos independientes sobre las principales rentas de Madrid, ajustadas a las características de cada inmueble en particular. De esta manera, se refleja la previsión del valorador, con criterios comerciales, sobre el crecimiento de la renta.

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 (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.

c) Precio de venta por metro cuadrado (método comparativo)

Este concepto se refiere al precio de venta del inmueble, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado. Se trata de una técnica de valoración poco depurada, de tal forma que si no se introducen los ajustes oportunos, no refleja los flujos de ingresos presentes y futuros derivados de la estructura actual de arrendamientos. Con todo, es un sistema bastante utilizado en el mercado, y, dado que el objetivo de la valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, se ha tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar la valoración.

Solares, terrenos y promociones en curso

Para la cartera de terrenos y suelo, se ha aplicado el método residual como la mejor aproximación al valor. Este enfoque se ha complementado con el método comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

d) Método Residual

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 solar.

Por lo tanto se emplea este método para analizar la postura de un inversor/promotor ante solares de estas características. Se considera pues, el realizar el proyecto más rentable de acuerdo con la estimación futura de demanda de mercado y conforme a la normativa urbanística para obtener unas rentas al más alto nivel de mercado teniendo en consideración la ubicación y las limitaciones de la zona. La metodología seguida, tal y como se explica en el párrafo anterior, refleja el precio que un inversor/promotor estaría dispuesto a pagar por el solar en su estado actual.

Todas las valoraciones muestran el precio que esperaríamos que reflejase el (hipotético) contrato de compraventa de la propiedad ignorando cualquier coste de venta. Por lo tanto, de acuerdo con la práctica habitual para llegar a la valoración neta, se deduce de la cifra de valoración bruta una provisión para los gastos del comprador.

Opciones de compra

Las opciones de compra sobre los terrenos se han valorado sumando (o en su caso, restando), a la cantidad pagada por Colonial-Riofisa, la plusvalía o minusvalía que se haya producido en el valor del inmueble desde el momento en que se inició la opción hasta la fecha de la valoración (diferencia entre el valor de la opción de compra y el valor actual del inmueble).

Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 y 2011.

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*).

A 31 de diciembre de 2012, el EPRA NAV del Grupo Colonial ascendió a 459.864 miles de euros, lo que equivale a 2,03 euros por acción.

	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
EPRA⁽¹⁾ Net Asset Value⁽²⁾		miles €	
NAV según Fondos Propios.....	-108.674	172.328	1.293.262
Ajuste de impactos de consolidación de actividades discontinuadas, 100% provisionadas en las cuentas individuales ⁽³⁾	582.713	427.481	0
NAV ajustado, después de los impactos de actividades discontinuadas.....	474.039	599.808	1.293.262

Incluye:

	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
EPRA⁽¹⁾ Net Asset Value⁽²⁾	miles €		
(i.a) Revaloración de inversión (si aplica la NIC 40).....	4.422	8.515	4.711
(i.b) Revaloración de otras inversiones no recurrentes.....	12.262	13.172	12.610
Excluye:			
(ii) Valor de mercado de instrumentos financieros	13.761	18.929	35.869
(iii.a) Impuestos diferidos.....	71.305	94.095	65.302
(iii.b) Créditos fiscales registrados en Balance	-158.479	-157.308	-677.240
(iii.c) Fondo de Comercio.....	-120.000	-120.000	-177.977
Incluye/Excluye:			
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas	2.908	2.652	2.743
EPRA NAV⁽⁴⁾	300.217	459.864	559.281
Incluye:			
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	-13.761	-18.929	-35.869
(ii) Valor de mercado de la deuda.....	-44.378	-42.430	-5.531
(iii) Impuestos diferidos.....	-63.238	-65.097	-55.558
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	158.479	157.308	677.240
EPRA NNAV⁽⁵⁾⁽⁴⁾	337.320	490.715	1.139.563
EPRA NAV ⁽⁴⁾ por acción (euros).....	1,33	2,03	2,47
EPRA NNAV ⁽⁴⁾ por acción (euros)	1,49	2,17	5,04
Núm. de acciones (m)—Dilución plena (pre ejecución de warrants).....	225.997	225.996	225.991

- (1) El EPRA es una asociación de compañías patrimoniales cotizadas europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir en el sector.
(2) La Sociedad no dispone del desglose de la información necesaria para calcular el NAV siguiendo las indicaciones de la EPRA para el ejercicio 2010.
(3) Valor total del NAV negativo del conjunto de las actividades discontinuadas que no se consideran para calcular el NAV del Grupo Colonial al estar provisionados al 100% en sus cuentas individuales.
(4) Post ajustes específicos de la Sociedad.
(5) NNAV o "NAV triple neto" tiene en cuenta el valor de mercado de la deuda y los instrumentos financieros del Grupo Colonial netos de impuestos.

Cálculo del EPRA NAV

Partiendo de los fondos propios consolidados de 172.328 miles de euros a 31 de diciembre de 2012, se realizaron los siguientes ajustes:

1. Ajuste de impactos de consolidación de las actividades discontinuadas: Colonial tiene provisionado el 100% de la participación en Asentia Project, si bien al formar parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial, las pérdidas de Asentia Project afloran a nivel contable en los estados consolidados. En consecuencia se ajustó dicho impacto de consolidación a efectos del cálculo del NAV.
2. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a valor contable y ascendió a 8.515 miles de euros a 31 de diciembre de 2012.
3. Revalorización de otras inversiones no recurrentes: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinadas inversiones no recurrentes, principalmente autocartera de España y Francia, y ascendió a 13.172 miles de euros a 31 de diciembre de 2012.
4. Ajuste de MTM contabilizados: para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM (*mark-to-market*) de los instrumentos de cobertura (-18.929 miles de euros a 31 de diciembre de 2012), registrados en el balance, de conformidad con las NIIF y siguiendo las recomendaciones de la EPRA.
5. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+94.095 miles de euros a 31 de diciembre de 2012), registrados en el balance, de conformidad con las NIIF y siguiendo las recomendaciones de la EPRA.
6. Ajuste del Crédito Fiscal registrado y del Fondo de Comercio: con el fin de calcular el EPRA NAV, se ajustó el efecto del crédito fiscal registrado (157.308 miles de euros a 31 de diciembre de 2012) y del fondo de comercio (120.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

A 31 de diciembre de 2012, el EPRA NNNAV ascendió a 490.715 miles de euros (2,17 euros por acción). Para su cálculo se ajustaron en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-18.929 miles de euros), el valor de mercado de la deuda (-42.430 miles de euros), los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-65.097 miles de euros), aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance (+157.308 miles de euros), considerando el criterio de empresa en funcionamiento.

Asimismo, a 30 de junio de 2013, el EPRA NNNAV ascendió a 337.320 miles de euros (1,49 euros por acción). Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-13.761 miles de euros), el valor de mercado de la deuda (-44.378 miles de euros), los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-63.238 miles de euros), aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance (+158.479 miles de euros), considerando el criterio de empresa en funcionamiento.

6.1.2 Indicación de todo nuevo producto y/o servicio significativo que se haya presentado y, en la medida en que se haya divulgado públicamente su desarrollo, dar la fase en la que se encuentra.

No existen.

6.2 Mercados principales

A continuación se resumen las principales características de los mercados de alquiler de los diferentes productos en los cuales está presente el Grupo Colonial¹.

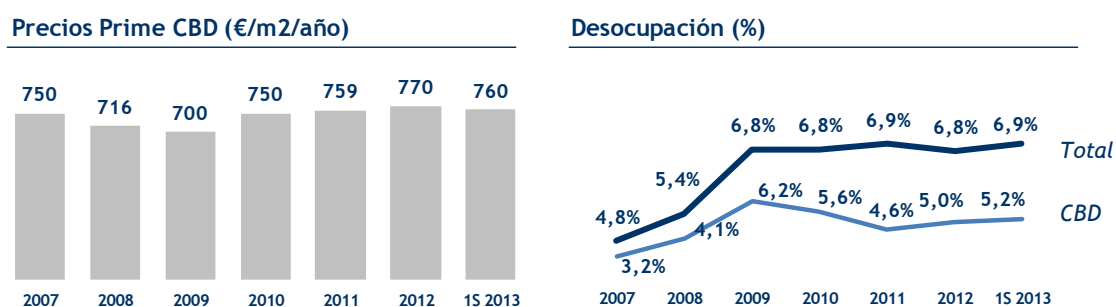
Mercado de oficinas de París, Madrid y Barcelona

Mercado de oficinas en Francia

La contratación acumulada durante el primer semestre de 2013 en la región de París ha alcanzado la cifra de 832.874 m², lo que supone un descenso del 19% con respecto al mismo semestre del ejercicio anterior (2012). En la zona CBD, la contratación acumulada durante el primer semestre de 2013 ha alcanzado los 146.171 m².

En el mercado de París, la tasa de disponibilidad asciende ligeramente, con una oferta inmediata de 3.684.000 m², lo que supone una tasa de desocupación del 6,9% para la región de París. En la zona CBD la tasa de desocupación se sitúa en el 5,2%.

Los precios prime de alquiler en el área CBD se mantienen como en el primer trimestre del ejercicio 2013, situándose en 760€/m²/año, si bien los propietarios han tenido que aumentar los incentivos para los clientes, hecho que repercute en las rentas económicas.



Fuente: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE a junio de 2013.

¹ Fuentes: Informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y Aguirre Newman (junio 2013).

Mercado de oficinas en España

Madrid

La contratación de oficinas en el mercado de Madrid ha sufrido un importante recorte en el segundo trimestre del 2013 frente al primer trimestre de 2013, situándose en torno a 51.000 m². Sin embargo, las perspectivas para finales del año 2013 siguen siendo de superación de la contratación del año anterior (2012).

La baja demanda actual se comprueba también en el escaso número de operaciones. No obstante, gracias a la absorción comentada de los primeros tres meses de 2013 y a la previsión de las posibles operaciones antes del término del 2013, el volumen anual de m² se acercará más al de 2011 (por encima de 300.000 m²) que al de 2012.

Es destacable la cada vez más acusada demora en la toma de decisiones y el incremento en los tiempos medios de maduración de las negociaciones.

La falta de transacciones ha contribuido al ligero incremento de la tasa de disponibilidad hasta el 11,82%, cifra todavía contenida a la espera de las desocupaciones que llegarán a lo largo del 2013 y del 2014.

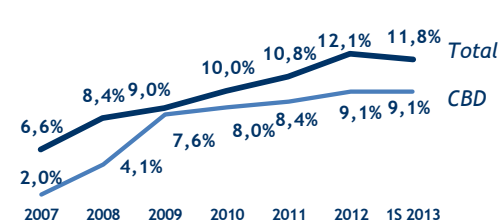
La oferta futura a corto plazo se prevé en niveles muy similares a los de los meses anteriores.

La gran escasez de producto de calidad prime en CBD ha mantenido los precios máximos por cuarto trimestre en 24,25€/m²/mes.

Precios Prime CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)



Fuente: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, Aguirre Newman a junio de 2013.

Barcelona

La contratación de oficinas entre abril y junio de 2013 ha sido de más de 50.000 m². Dicha contratación ha estado ligeramente por encima a la de los últimos tiempos, más acorde con la media de los años 2010 y 2011 que con la del año anterior (2012).

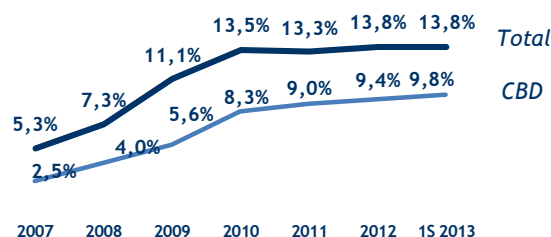
La tasa de disponibilidad media en Barcelona se sitúa en un 13,8% y en un 9,8% en la zona CBD. Durante el segundo trimestre de 2013, no se han entregado nuevos edificios de oficinas en el mercado. Por su parte, el stock de oficinas en la ciudad se mantiene estable y cada vez se acentúa más el fenómeno de reconversión de inmuebles de oficinas en hoteles o apartamentos turísticos en el centro de la ciudad.

La renta de Paseo de Gracia/Diagonal ha bajado de la barrera de los 18€/m²/mes, situándose en 17,75€/m²/mes.

Precios Prime CBD (€/m2/mes)



Desocupación (%)



Fuente: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, Aguirre Newman a junio de 2013.

6.3 Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.

La actividad del Grupo Colonial no se ha visto afectada por factores excepcionales distintos de las operaciones descritas en el epígrafe 5.1.5 anterior. No obstante, Colonial está influida por los factores descritos en la sección de “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro.

6.4 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.

Las actividades de Colonial no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, ni de nuevos procesos de fabricación, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el epígrafe 10.3 “Requisitos de préstamo y estructura de financiación” del presente Documento de Registro.

6.5 Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Colonial

Colonial no ha realizado ninguna declaración relativa a su competitividad.

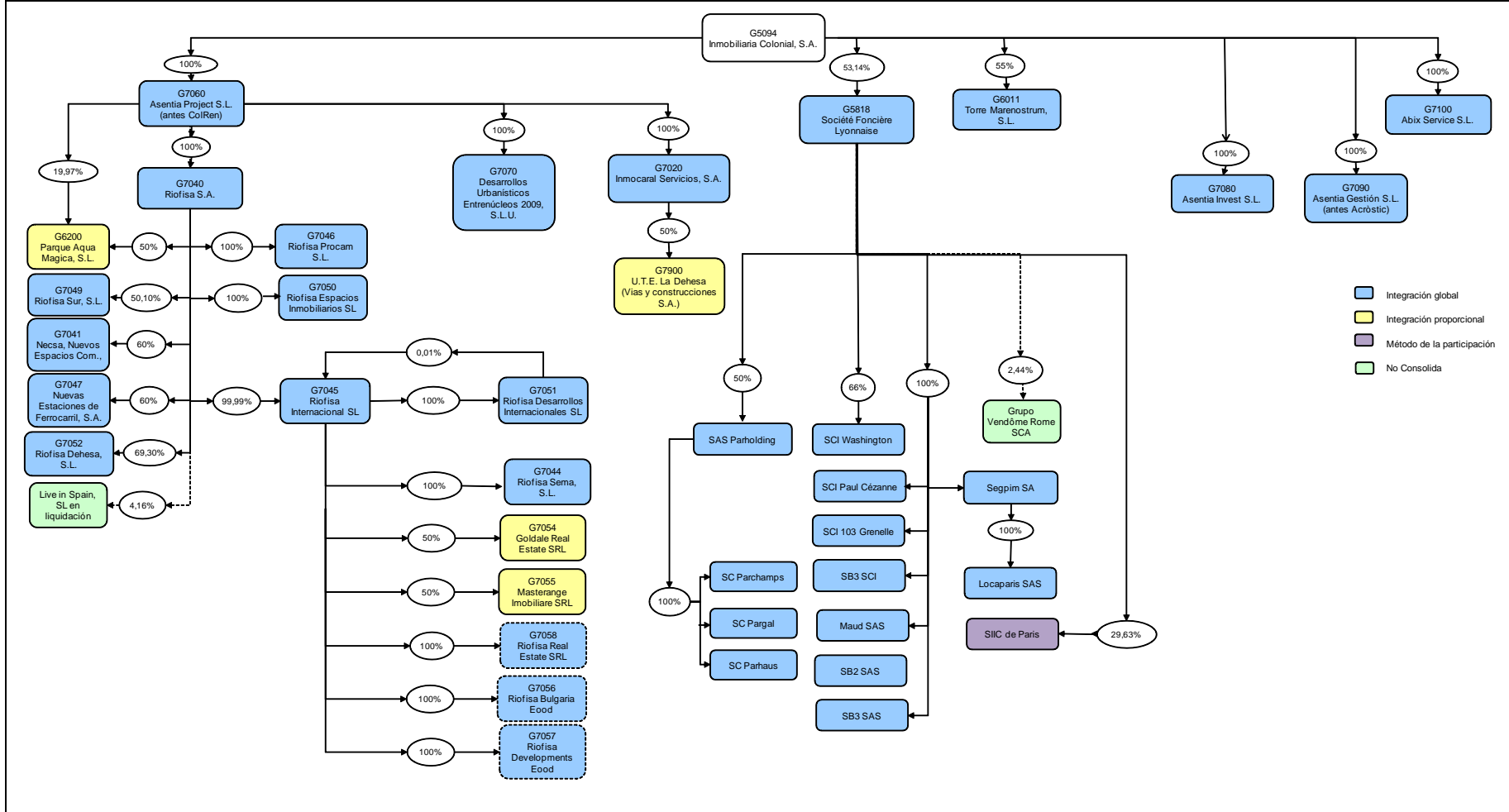
7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

7.1 Descripción del grupo en que se integra Colonial

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial es la cabecera del Grupo Colonial. Las sociedades del Grupo Colonial son las que se recogen en el epígrafe 7.2 siguiente.

A continuación se incluye un organigrama⁽¹⁾ de las principales sociedades del Grupo Colonial a la fecha del presente Documento de Registro.

ORGANIGRAMA GRUPO COLONIAL
Participaciones directas



- Integración global
- Integración proporcional
- Método de la participación
- No Consolidada

Fuente: Sociedad

(1) Tal y como se indica en el apartado A del epígrafe 10.3.1, en septiembre de 2013 la participación de la Sociedad en FCC ha quedado reducida al 0%.

7.2 Sociedades dependientes de Colonial

La siguiente tabla recoge las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del Grupo Colonial consolidadas por el método de integración global a la fecha del presente Documento de Registro.

A 30 de junio de 2013, determinadas sociedades dependientes de Asentia Project, esto es, Riofisa Sur, S.L.; Riofisa Este, S.L.U.; Riofisa Dehesa, S.L.; Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.U.; Riofisa Internacional, S.L.; y Riofisa Sema, S.L. se encontraban incursas en causas de disolución aún teniendo en cuenta los préstamos participativos y los efectos de lo establecido en la Disposición Adicional única del *Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre*, por el que no se computarían las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la LSC, respectivamente. Sin perjuicio de que estas sociedades están adoptando los acuerdos necesarios para corregir la situación, en el caso de no corregirse el desequilibrio patrimonial de las sociedades que se encuentran incursas en causa de disolución, no tendría, a juicio de la Sociedad, un impacto significativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

Sociedad	País	% participación		Accionista	Actividad	Auditor ⁽³⁾
		Directa	Indirecta			
Torre Marenstrum, S.L.	España	55	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
Asentia Project, S.L.U. ⁽⁴⁾	España	100	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. ⁽⁴⁾	España	--	100	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria	Deloitte
Acrostic Invest, S.L.U.....	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Abix Service, S.L.U. ⁽⁴⁾	España	100	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
Inmocaral Servicios, S.A.U.....	España	--	100	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria	Deloitte
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Francia	53,14 ⁽⁵⁾	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
Segpim, S.A.....	Francia	--	100	SFL	Comercialización inmuebles y prestación servicios	Bontoux
Locaparis, SAS	Francia	--	100	Segpim	Comercialización inmuebles y prestación servicios	PwC
Maud, SAS	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SB2, SAS.....	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SB3, SAS.....	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI SB3.....	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	--
SCI Washington.....	Francia	--	66	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI 103 Grenelle	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	--
SCI Paul Cézanne	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
Riofisa, S.A.U. ⁽⁴⁾	España	--	100	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria	Deloitte
Riofisa Sur, S.L. ⁽⁴⁾	España	--	50,10	Riofisa	Inmobiliaria	Deloitte
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.....	España	--	60	Riofisa	Inmobiliaria	PwC
Nuevas Estaciones del Ferrocarril, S.A.....	España	--	60	Riofisa	Inmobiliaria	PwC
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U.	España	--	100	Riofisa	Inmobiliaria	Deloitte
Riofisa Internacional, S.L.	España	--	99,99	Riofisa	Inmobiliaria	Deloitte
Riofisa Internacional, S.L.	España	--	0,01	RDI ⁽¹⁾	Inmobiliaria	Deloitte
Riofisa Sema, S.L.	España	--	100	RI ⁽²⁾	Inmobiliaria	--
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	España	--	100	RI ⁽²⁾	Inmobiliaria	--
Riofisa Real Estate, S.R.L. ⁽⁴⁾	Rumanía	--	100	RI ⁽²⁾	Inmobiliaria	--
Riofisa Bulgaria Eood ⁽⁴⁾	Bulgaria	--	100	RI ⁽²⁾	Inmobiliaria	--
Riofisa Developments Eood.....	Bulgaria	--	100	RI ⁽²⁾	Inmobiliaria	--

Sociedad	País	% participación		Accionista	Actividad	Auditor ⁽³⁾
		Directa	Indirecta			
Parque Aqua Mágica, S.L.	España	--	69,97	Asentia Project S.L.U.	Inmobiliaria	Deloitte
Riofisa Dehesa, S.L. ⁽⁴⁾	España	--	69,30	Riofisa	Inmobiliaria	Deloitte
Riofisa Este, S.L. ⁽⁴⁾ (antes Riofisa Procama, S.L.).....	España	--	100	Riofisa	Inmobiliaria	Deloitte
Parholding, SAS	Francia	--	50	SFL	Inmobiliaria	PwC
SC Parchamps.....	Francia	--	100	Parholding	Inmobiliaria	PwC
SC Pargal.....	Francia	--	100	Parholding	Inmobiliaria	PwC
SC Parhaus.....	Francia	--	100	Parholding	Inmobiliaria	PwC

(1) Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.

(2) Riofisa Internacional, S.L.

(3) “—” significa que las cuentas anuales de dicha sociedad no están auditadas.

(4) Sociedades con patrimonio neto negativo.

(5) En 2013, la participación de Colonial en SFL se vio reducida del 53,45% al 53,14% como consecuencia del acuerdo alcanzado con entidades acreedoras del Grupo Colonial.

La siguiente tabla recoge las sociedades incluidas en el Grupo consolidadas por el método de integración proporcional a la fecha del presente Documento de Registro.

Sociedad	País	% participación		Accionista	Actividad	Auditor ⁽⁴⁾
		Directa	Indirecta			
Goldale Real Estate, S.R.L.....	Rumanía	--	50	RI ⁽¹⁾	Inmobiliaria	PwC
Masterange Imobiliare SRL.....	Rumanía	--	50	RI ⁽¹⁾	Inmobiliaria	PwC

(1) Riofisa Internacional, S.L.

Adicionalmente, el Grupo Colonial registra por el método de la participación el 29,63% mantenido por la sociedad dependiente SFL en SIIC de Paris SA.

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.

A 31 de diciembre de 2012, Colonial tiene destinados al alquiler 335.192 m² en Barcelona, 307.010 m² en Madrid, 12.735 m² en el resto de España y 446.297 m² en Francia. Adicionalmente, el Negocio Discontinuado, a través de su participación en Riofisa, cuenta con 6 activos en explotación con una superficie de 104.175 m² a 31 de diciembre de 2012.

	Superficie total (m ²)		
	En Explotación	Proyectos	Total
Barcelona.....	285.987	49.205	335.192
Madrid.....	297.994	9.016	307.010
Resto España.....	1.216	11.519	12.735
París.....	313.638	132.658	446.297
Total Colonial.....	898.835	202.399	1.101.234

A continuación se muestra el desglose de los edificios de Colonial a 31 de diciembre de 2012:

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel		
Cartera de alquiler Barcelona	(m ²)						
Av. Diagonal, 409.....	4.531	--	--	--	--	--	4.531
Av. Diagonal, 530.....	11.781	--	--	--	--	1.689	13.470
Av. Diagonal, 609-615 (DAU).....	21.872	--	--	--	--	18.989	40.861
Av. Diagonal, 682.....	8.622	--	--	--	--	600	9.222
Pedralbes Centre.....	--	5.410	--	--	--	1.355	6.765
Ausias Marc / Lepant.....	6.430	--	--	--	--	1.521	7.951
Berlin, 38-48/Numancia, 46.....	12.446	--	--	--	--	1.704	14.150
Glories – Diagonal.....	11.672	--	--	--	--	536	12.208
Illacuna.....	20.451	--	--	--	--	13.620	34.071
Tilos.....	5.143	--	--	--	--	3.081	8.224
Via Augusta, 21-23.....	4.838	--	--	--	--	--	4.838
Torre Bcn.....	9.835	--	--	--	--	3.398	13.233
Torre del Gas.....	22.750	--	--	--	--	19.370	42.120
Sant Cugat Nord.....	27.904	--	--	--	--	21.061	48.965
Samonta 21.....	11.464	--	--	--	--	9.846	21.309
Samonta 19.....	--	--	--	3.905	--	--	3.905
Edificios Singulares.....	179.739	5.410	--	3.905	--	96.770	285.824
Resto Locales Barcelona.....	--	148	--	--	--	15	163
Cartera en explotación.....	179.739	5.559	--	3.905	--	96.785	285.987
Parc Central.....	14.737	--	--	--	--	14.737	29.474
Travessera de Gracia, 11.....	4.440	--	--	--	--	1.517	5.957
Amigó.....	3.762	--	--	--	--	1.403	5.165
Berlín, 38-48/Numancia, 46.....	371	--	--	--	--	--	371
Av. Diagonal, 609-615 (Dau).....	124	--	--	--	--	--	124
Pedralbes Centre.....	--	53	--	--	--	--	53
Samonta 21.....	5.404	--	--	--	--	2.655	8.060
Proyectos & Rehabilitaciones.....	28.839	53	--	--	--	20.313	49.205
Total Barcelona.....	208.578	5.612	--	3.905	--	117.098	335.192

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel		
Cartera de alquiler Madrid	(m ²)						
P. Castellana, 52.....	7.523	--	--	--	--	588	8.111
Recoletos, 37.....	17.202	--	--	--	--	5.340	22.542
Miguel Ángel, 11.....	6.300	--	--	--	--	3.049	9.349
José Abascal, 56.....	12.349	--	--	--	--	6.425	18.774
Alcalá, 30-32.....	9.088	--	--	--	--	1.700	10.788
Alfonso XII, 62.....	13.135	--	--	--	--	2.287	15.422
Francisco Silvela, 42.....	5.725	--	--	--	--	3.654	9.379
Ortega y Gasset, 100.....	7.792	--	--	--	--	2.563	10.355
Capitán Haya.....	16.015	--	--	--	--	9.668	25.683
Serrano Galvache.....	30.650	--	--	--	--	15.689	46.339
López de Hoyos, 35.....	7.140	--	--	--	--	4.105	11.245

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel		
Cartera de alquiler Madrid	(m ²)						
Centro Norte	5.248	1.794	--	--	8.073	39.537	54.652
Martínez Villergas, 49	24.135	--	--	--	--	13.912	38.047
Ramírez de Arellano, 37	5.988	--	--	--	--	4.923	10.911
Edificios Singulares.....	168.289	1.794	--	--	8.073	113.441	291.596
Resto Locales Madrid.....	--	5.010	--	--	0	1.387	6.397
Cartera en explotación	168.289	6.804	--	--	8.073	114.828	297.994
Centro Norte	576	--	--	--	--	--	576
Castellana, 43.....	5.999	--	--	--	--	2.441	8.440
Proyectos & Rehabilitaciones.....	6.575	--	--	--	--	2.441	9.016
Total Madrid	174.864	6.804	--	--	8.073	117.270	307.010

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel		
Cartera de alquiler resto España	(m ²)						
Locales resto España	--	866	--	--	--	350	1.216
Cartera en explotación	--	866	--	--	--	350	1.216
Hotel Marina de La Torre	--	--	--	--	11.519	--	11.519
Proyectos & Rehabilitaciones.....	--	--	--	--	11.519	--	11.519
Total resto España	--	866	--	--	11.519	350	12.735

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel		
Cartera de alquiler Francia	(m ²)						
Call-Lda.....	22.955	1.784	--	--	2.134	5.731	32.604
Edouard 7.....	20.908	15.997	4.509	--	4.502	9.933	55.850
247 St. Honore	--	1.332	--	--	14.644	--	15.976
C. Elysees 8288	--	4.539	--	--	--	3.721	8.259
C. Elysees 90	2.569	981	--	--	--	--	3.550
C. Elysees 92	4.174	3.072	--	--	--	--	7.246
Cezanne Saint Honore	24.181	1.849	231	--	--	3.369	29.630
Prony-Wagram.....	7.100	--	--	--	449	3.119	10.668
Saint Augustin	--	--	--	--	--	163	163
Iena	7.505	--	--	--	--	4.695	12.201
108-112 Wagram	4.470	892	--	--	--	546	5.908
Washington Plaz	36.050	460	--	--	2.241	13.272	52.022
Hauss. 104-110	11.683	791	--	--	--	2.650	15.124
Neuilly	5.749	389	--	--	--	2.739	8.876
Issy les Moulinaux	6.026	--	--	--	--	2.321	8.347
Rives de Seine	20.270	--	--	--	1.760	6.589	28.619
Rome-Vienne.....	--	--	--	--	--	163	163
103 Grenelle	15.176	258	--	--	1.052	1.872	18.357
Saint Denis.....	--	--	60	--	--	16	76
Edificios Singulares.....	188.816	32.343	4.800	--	26.781	60.898	313.638
Washington Plaza	3.154	--	--	--	--	2.678	5.832
Call-Lda.....	5.547	4.897	--	--	--	8.462	18.906

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel		
Cartera de alquiler Francia	(m ²)						
108-112 Wagram	--	--	--	--	--	562	562
247 St Honore	--	--	--	--	--	1.396	1.396
Grenelle	--	--	--	--	--	2.996	2.996
C. Elysees 8288	--	--	--	--	--	2.304	2.304
Cezanne Saint Honore	--	--	--	--	--	1.504	1.504
C. Elysees 90	5.071	--	--	--	--	--	5.071
Quai Le Gallo	31.003	--	--	--	1.275	8.434	40.712
Ilot Richelieu	24.392	--	--	--	5.095	10.248	39.735
Neuilly	--	--	--	--	--	861	861
Prony-Wagram	--	--	--	--	--	532	532
Iena	--	--	--	--	--	930	930
Edouard 7	6.522	35	--	--	--	--	6.557
Hanovre LB	3.003	--	61	--	--	1.697	4.762
Proyectos & Rehabilitaciones.....	78.692	4.932	61	--	6.370	42.603	132.658
Total París	267.507	37.275	4.861	--	33.152	103.501	446.297

Los inmuebles sujetos a gravámenes financieros específicos se detallan en el epígrafe 10.3.1 B) “*Deuda con garantía hipotecaria*” y en el epígrafe 10.3.2 B) “*Deuda con garantía hipotecaria*” relativa a la financiación del Grupo Asentia del presente Documento de Registro.

8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible

Las corporaciones locales, las comunidades autónomas, la administración estatal y la Unión Europea regulan y establecen ciertas restricciones medioambientales aplicables a las actividades que realiza Colonial.

La legislación española vigente en materia medioambiental, si bien faculta a las comunidades autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el estado de manera que la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son las responsables. Sin embargo, en el caso de que el suelo propiedad de Colonial estuviera contaminado y de que las personas responsables no fueran identificadas, Colonial podría resultar responsable por ello como consecuencia de la responsabilidad subsidiaria que establece dicha normativa básica.

No se puede asegurar que la normativa medioambiental establecida por estos organismos o su interpretación por parte de los tribunales europeos, nacionales, regionales o locales no haga que se incurra en costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a los resultados y situación financiera de Colonial.

No obstante lo anterior, la Sociedad tiene establecido un sistema de gestión medioambiental que le permite afrontar los riesgos medioambientales que pueden afectar al suelo, planeamientos urbanísticos y a la construcción, así como el mantenimiento de sus activos fijos.

Sin perjuicio de lo anterior, el Grupo Colonial opera también en otros países, como en Francia principalmente, en los que será de aplicación la correspondiente legislación específica medioambiental del sector.

9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO

9.1 Situación financiera

Véanse epígrafes 10 y 20 del presente Documento de Registro.

9.2 Resultados de Explotación

9.2.1 Factores significativos, incluidos acontecimientos inusuales o nuevos avances, que afectan de manera importante a los ingresos de Colonial.

Véase Sección I “Factores de Riesgo”.

9.2.2 Cambios importantes en las ventas o en los ingresos de Colonial

Véanse epígrafes 20.1 y 20.2 del presente Documento de Registro.

9.2.3 Factores gubernamentales, económicos, fiscales, monetarios o políticos, que directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial.

Véase Sección I “Factores de Riesgo”.

10. RECURSOS FINANCIEROS

10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo

En el marco de los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera de Colonial formalizados en febrero de 2010, y como consecuencia de la decisión de los administradores de la Sociedad de centrar su actividad en el negocio patrimonial, la totalidad de la actividad de promociones y suelos fue clasificada como *actividad discontinuada*. El negocio de suelo y promoción, que incluye la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales a través de Riofisa, se presenta como *actividad discontinuada* en el periodo presentado (2012, 2011 y 2010). Por tanto, la totalidad de los activos y pasivos que integran el subgrupo Asentia Project se han clasificado en las partidas “*activos mantenidos para la venta*” y “*pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*” del balance consolidado (véase epígrafe 3.1 del presente Documento de Registro).

En virtud de los acuerdos de reestructuración de febrero de 2010 y de los acuerdos alcanzados con posterioridad con las entidades acreedoras, el sindicato de bancos tiene un recurso limitado por el principal e intereses de la parte de la deuda que pasó a ser asumida por Asentia Project, tal y como se indica en el epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro en relación con:

- los *warrants* que dan derecho a sus tenedores, hasta un importe máximo de 275 millones de euros, a suscribir acciones de Colonial mediante la compensación de las deudas que pudieran tener frente a Asentia Project, a un precio de ejecución que será el mayor entre (i) 12 euros; (ii) el valor nominal de las acciones de Colonial; y (iii) la media aritmética del precio de cierre de la cotización de la acción de Colonial correspondiente a los 30 días bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los derechos incorporados a los *warrants*; y
- Dos préstamos bilaterales por importes de 52 y 10 millones de euros a 30 de junio de 2013 con garantía hipotecaria de segundo rango sobre un activo propiedad de la Sociedad y hasta un máximo de 40 millones de euros.

Grupo Colonial consolidado- Negocio Continuoado <i>(Datos extraídos de balances auditados según NIIF)</i>	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	miles €			
Deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	2.310.900	2.499.386	2.439.432	3.308.085
Emisión de obligaciones y valores similares ⁽²⁾	994.581	993.574	496.680	--
Otros pasivos financieros ⁽³⁾	82.245	88.109	123.892	60.165
Otros pasivos no corrientes ⁽⁴⁾	273.897	262.048	235.839	255.066
Pasivo no corriente	3.661.623	3.843.117	3.295.843	3.623.316
Deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	274.979	188.871	457.173	50.080
Emisión de obligaciones y valores similares ⁽²⁾	10.640	13.619	13.224	--
Otros pasivos financieros ⁽³⁾	10.499	19.177	11.775	66.432
Otros pasivos corrientes ⁽⁴⁾	1.732.988	1.796.711	1.827.923	1.830.247
Pasivo corriente	2.029.106	2.018.378	2.310.095	1.946.759
Deudas con entidades de crédito, emisión de obligaciones y valores similares y otros pasivos financieros	3.683.844	3.802.736	3.542.176	3.484.762
Endeudamiento financiero bruto (EFB)⁽⁵⁾	3.558.736	3.692.133	3.424.954	3.392.415
Endeudamiento financiero neto (EFN)⁽⁶⁾	3.500.891	3.623.116	3.359.028	3.314.980

- (1) La partida "deudas con entidades de crédito" incluye los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, los gastos de formalización de deudas y la periodificación de intereses de dichas deudas.
- (2) Incluye el importe nominal y la periodificación de intereses de las emisiones de SFL, que ascienden a 500.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2011, a 1.000.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 y a 1.000.000 miles de euros a 30 de junio de 2013, minorado por el importe de los costes de dicha emisión.
- (3) Las partidas "otros pasivos financieros", corrientes y no corrientes, incluye los saldos acreedores correspondientes al registro de los instrumentos financieros derivados y otros pasivos financieros distintos a los incluidos en la partida "deudas con entidades de crédito".
- (4) Los otros pasivos no corrientes, distintos de los del Negocio Discontinuado, incluyen pasivos por impuestos diferidos, provisiones y otras deudas. Los otros pasivos corrientes, adicionalmente a los conceptos descritos, incluyen los pasivos asociados a activos mantenidos para la venta.
- (5) Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) se define como la suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del balance consolidado "deudas con entidades de crédito", incrementados por el importe de los bonos emitidos por SFL incluidos en la partida del balance consolidado "emisión de obligaciones y valores similares". No se consideran ni los intereses ni los gastos de formalización. Dichos importes a 30 de junio de 2013 ascienden a 58.472 miles de euros (intereses) y a 26.108 miles de euros (gastos de formalización). A 31 de diciembre de 2012, dichos importes ascendían a 35.588 miles de euros (intereses) y a -32.271 miles de euros (gastos de formalización). A 31 de diciembre de 2011, dichos importes ascendían a 15.976 miles de euros (intereses) y a -34.421 miles de euros (gastos de formalización). A 31 de diciembre de 2010 dichos importes a ascendían a 3.680 miles de euros (intereses) y -37.930 miles de euros (gastos de formalización).
- (6) Endeudamiento Financiero Neto se define como la suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en la partida del balance consolidado "deudas con entidades de crédito", incrementados por el importe de los bonos emitidos por SFL incluidos en la partida del balance consolidado "emisión de obligaciones y valores similares" y minorados por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos. No se consideran ni los intereses ni los gastos de formalización.

Grupo Colonial – Endeudamiento financiero bruto global <i>(Desglose por sociedades)</i>	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	miles €			
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.995.436	1.981.186	2.028.701	2.036.293
Subgrupo SFL (incluye Emisión de Obligaciones)	1.425.824	1.571.929	1.254.821	1.215.270
Torre Marenstrum, S.L.	45.755	47.054	49.474	51.718
Abix Service, S.L.	91.721	91.964	91.958	89.134
Total Endeudamiento financiero bruto Negocio Continuoado	3.558.736	3.692.133	3.424.954	3.392.415
Asentia Project, S.L.U.	969.957	941.855	902.801	873.197
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.	92.095	152.003	150.000	150.000
Subgrupo Riofisa	394.369	393.169	388.567	412.390
Total Endeudamiento financiero bruto Negocio Discontinuado	1.456.421	1.487.027	1.441.368	1.435.587
Endeudamiento financiero bruto global	5.015.157	5.179.160	4.866.322	4.828.002

Grupo Colonial – Endeudamiento financiero neto global <i>(Desglose por sociedades)</i>	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	miles €			
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.986.486	1.940.829	1.979.776	1.977.280
Subgrupo SFL (incluye Emisión de Obligaciones)	1.380.719	1.547.016	1.243.324	1.201.693
Torre Marenstrum, S.L.	42.604	43.339	44.049	46.934
Abix Service, S.L.	91.082	91.932	91.879	89.073

<i>Grupo Colonial – Endeudamiento financiero neto global</i> <i>(Desglose por sociedades)</i>	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	miles €			
Total Endeudamiento financiero neto Negocio Continuoado	3.500.891	3.623.116	3.359.028	3.314.980
Asentia Project, S.L.U.	945.792	918.966	884.817	832.969
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.	86.304	145.625	135.155	121.433
Subgrupo Riofisa	385.478	381.440	365.417	385.219
Inmocaral servicios, S.A.U.	-1.792	-3.076	-6.302	-4.465
Total Endeudamiento financiero neto Negocio Discontinuoado.....	1.415.782	1.442.955	1.379.087	1.335.156
Endeudamiento financiero neto global.....	4.916.673	5.066.071	4.738.115	4.650.136

A continuación se incluye un cuadro que muestra el desglose del Patrimonio Neto a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010:

Grupo Colonial consolidado Capital y Reservas	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	miles €			
Capital social	225.919	225.918	225.918	2.710.966
Prima de emisión	109	102	93	4.217.294
Reservas.....	52.609	1.132.413	1.114.877	-4.849.981
Resultado del ejercicio.....	-307.988	-1.129.005	14.914	-739.262
Ajustes en patrimonio por valoración	-23.708	-1.008	-5.442	18.360
Valores propios.....	-60.368	-60.047	-59.543	-58.986
Otros instrumentos de patrimonio neto	4.753	3.955	2.445	1.832
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....	-108.674	172.328	1.293.262	1.300.223
Intereses minoritarios.....	1.242.953	1.219.637	1.037.761	992.977
Patrimonio Neto.....	1.134.279	1.391.965	2.331.023	2.293.200

A 31 de diciembre de 2010, el capital social estaba representado por 22.591.384.625 acciones de 0,12 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2011, se registró una operación de reducción de capital social por importe de 1.452.628 miles de euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones, pasando de 0,12 euros por acción a 0,0557 euros por acción y la amortización de 10 acciones en autocartera, todo ello con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial disminuido como consecuencia de las pérdidas, y previa compensación de los resultados negativos de ejercicios anteriores con la prima de emisión y las reservas disponibles. Con fecha 27 de junio de 2011, fue inscrita la agrupación y cancelación de las 22.591.407.700 acciones en que se dividía el capital social de Colonial, canjeadas por nuevas acciones emitidas en proporción de una nueva acción por cada 100 preexistentes, elevando el nominal de las nuevas acciones a 5,57 euros por acción.

Posteriormente, con fecha 19 de septiembre de 2011 se procedió a la inscripción de la reducción del capital social por importe de 1.032.427 miles de euros con la finalidad de dotar reservas indisponibles por importe de 15.983 miles de euros e incrementar las reservas voluntarias por importe de 1.016.445 miles de euros, mediante la disminución del valor nominal de las acciones de 5,57 euros a 1,0000211189051 euros por acción, quedando el capital dividido en 225.915.121 acciones. Habida cuenta que el valor nominal de las acciones no era un número entero, se procedió al redondeo de dicho valor nominal a la cifra de 1,00 euro por acción, afectando dicho redondeo por igual a todas las acciones, destinándose la cifra total resultante del redondeo, 5 miles de euros, a la creación de una reserva indisponible por idéntico importe, quedando en consecuencia el capital social establecido en la cifra de 225.915 miles de euros, dividido en 225.915.121 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas.

Las principales ratios son las siguientes:

Grupo Colonial Negocio continuado	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Ratios	miles €			
Beneficio de explotación ajustado de amortizaciones y provisiones (EBITDA)	75.342	170.799	189.164	154.552
Intereses de deudas ⁽¹⁾	106.684	148.400	144.407	136.010
Ratio de apalancamiento (Total Balance/Patrimonio Neto)	x6,02	x5,21	x3,40	x3,43
EFB ⁽²⁾ /Total Balance.....	52,14%	50,90%	43,15%	43,14%
EFN ⁽³⁾ /EBITDA.....	n.a	x21,21	x17,76	x21,45
EBITDA/Intereses de deudas ⁽¹⁾	x1,09	x1,15	x1,31	x1,14
EFB ⁽²⁾ /Patrimonio Neto.....	314,23%	265,25%	146,93%	147,93%
EFN ⁽³⁾ /EFN+Patrimonio Neto.....	75,53%	72,24%	59,03%	59,11%

(1) Los intereses de deuda incluyen los gastos por intereses derivados de los préstamos y los instrumentos de cobertura, así como la periodificación de gastos de formalización de deudas, y excluyen el impacto del registro de los instrumentos financieros de cobertura a su valor razonable.

(2) Endeudamiento Financiero Bruto (EFB): suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del balance consolidado "deudas con entidades de crédito" y "emisión de obligaciones y valores negociables" incrementadas por el importe de los bonos emitidos por SFL incluidos en la partida del balance consolidado "emisión de obligaciones y valores similares", tal como se definen en el presente epígrafe del Documento de Registro.

(3) Endeudamiento Financiero Neto (EFN): Endeudamiento Financiero Bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos, tal como se define en el presente epígrafe del Documento de Registro.

Grupo Colonial – Datos globales	30/06/2013	2012	2011	2010
Ratios	(%)			
EFB ⁽¹⁾ /Total Balance.....	73,48	71,40	61,31	61,40
EFB ⁽¹⁾ /Patrimonio Neto.....	442,14	372,08	208,76	210,54
EFN ⁽²⁾ /EFN+Patrimonio Neto.....	81,25	78,45	67,03	66,97

(1) Endeudamiento Financiero Bruto (EFB): suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del balance consolidado "deudas con entidades de crédito" y "emisión de obligaciones y valores negociables" incrementadas por el importe de los bonos emitidos por SFL incluidos en la partida del balance consolidado "emisión de obligaciones y valores similares", tal y como se definen en el presente epígrafe del Documento de Registro.

(2) Endeudamiento Financiero Neto (EFN): Endeudamiento Financiero Bruto minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos, tal como se define en el presente epígrafe del Documento de Registro.

Tal y como se explica al principio del presente epígrafe, el sindicato de bancos cuya deuda pasó a ser asumida por Asentia Project (considerada *actividad discontinuada*) tiene un recurso limitado frente a Colonial por el principal e intereses de dicha deuda, tal y como se indica en el epígrafe 10.3, por lo que el EBITDA generado por el Grupo Colonial en su negocio continuado no tendría que hacer frente a cualquier pago de principal o intereses de dicha deuda, motivo por el cual no se han incluido ratios globales sobre EBITDA en la tabla anterior.

No obstante lo anterior, tal y como se indica en el epígrafe 5.1.5, en el marco de proceso de negociación de la reestructuración de la deuda financiera sindicada de la Sociedad con vencimiento en diciembre de 2014, Colonial está valorando todas las opciones estratégicas con la finalidad de reducir el importe de la deuda tales como la venta de activos (incluyendo la venta total o parcial de su participación en SFL) o la posibilidad de realizar aumentos de capital, sin que hasta la fecha del presente Documento de Registro la Sociedad haya adoptado ninguna decisión firme sobre dichas opciones.

Asimismo, se han iniciado conversaciones con los principales acreedores financieros que integran el Sindicato que mantiene Asentia Project – filial a la que fue aportada la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promociones (*actividad discontinuada*) con la finalidad de que conviertan parcialmente su crédito en capital de esta sociedad de forma que la participación de Colonial en la misma se vea reducida en términos que permitan no incluirla en el perímetro de consolidación.

10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería

Las fuentes y flujos de tesorería de Colonial se agrupan atendiendo a las diferentes actividades que desarrolla (véase apartado D. del epígrafe 20.1 “Estado de Flujos de Efectivo” del presente Documento de Registro).

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Flujos de efectivo	miles €		
Resultado de explotación	143.380	190.728	151.006
Resultado de explotación ajustado	177.881	181.072	203.627
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	185.205	163.169	177.079
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	-116.840	-7.889	52.001
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación	-74.205	-166.789	-197.119
Aumento/(Disminución) neta del efectivo y equivalente	-5.840	-11.509	31.961
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	65.926	77.435	118.735
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas	-5.840	-11.509	31.961
Efectivo traspasado a actividades discontinuadas	0	0	-73.261
Variaciones de perímetro de las actividades continuadas ⁽¹⁾	8.931	0	0
Efectivo y equivalentes al final del período	69.017	65.926	77.435

(1) Dichas variaciones se han producido como consecuencia de consolidar por el método de integración global diversas sociedades filiales de SFL.

Los flujos de efectivo de las actividades de explotación corresponden a la actividad de patrimonio en renta desarrollada por el Grupo:

- los cobros proceden de los contratos de alquiler de inversiones inmobiliarias en explotación que mayoritariamente tienen carácter mensual o trimestral (SFL) y se cobran mediante recibos domiciliados y transferencias.
- los pagos corresponden a los gastos de explotación asociados a dichos inmuebles (gastos de mantenimiento de los inmuebles, impuestos locales y gastos de conservación) que se producen de acuerdo a la planificación diseñada para mantener los edificios y locales en las mejores condiciones para su comercialización.

Los flujos de efectivo de las actividades de inversión corresponden a los pagos y cobros derivados de las compras y ventas de inversiones inmobiliarias u otros activos no corrientes según los planes de inversión y desinversión del Grupo, así como a los compromisos adquiridos con terceros.

El cuadro siguiente muestra las variaciones del capital circulante y fondo de maniobra del periodo comprendido entre el 30 de junio de 2013 y el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010.

	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
FONDO DE MANIOBRA	miles €			
Deudores comerciales y activos por impuestos	84.600	67.424	63.595	52.301
<i>Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta</i>	<i>79.470</i>	<i>386.864</i>	<i>145.242</i>	<i>183.955</i>
<i>Grupo de activos Asentia Project mantenidos para la venta</i>	<i>989.371</i>	<i>1.236.942</i>	<i>1.719.943</i>	<i>1.739.613</i>
Activos mantenidos para la venta	1.068.841	1.623.806	1.865.185	1.923.568
Activo Circulante	1.153.441	1.691.230	1.928.780	1.975.869
Acreeedores a corto no financieros	-143.644	-140.920	-121.548	-118.120
<i>Grupo de pasivos Asentia Project relacionados con activos mantenidos para la venta</i>	<i>-1.589.344</i>	<i>-1.655.791</i>	<i>-1.706.375</i>	<i>-1.712.127</i>
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta	-1.589.344	-1.655.791	-1.706.375	-1.712.127
Pasivo Circulante	-1.732.988	-1.796.711	-1.827.923	-1.830.247
Fondo de Maniobra	-579.547	-105.481	100.857	145.622

	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
FONDO DE MANIOBRA	miles €			
Fondo de Maniobra ajustado de Grupo de activos y pasivos Asentia Project mantenidos para la venta⁽¹⁾	20.420	313.368	87.289	118.136
Activos financieros corrientes	10.725	13.168	25.923	24.549
Efectivo y medios equivalentes	57.845	69.017	65.926	77.435
Deuda con entidades de crédito a corto plazo y emisión de obligaciones..	-285.619	-202.490	-470.397	-50.080
Otros pasivos financieros	-10.499	-19.177	-11.775	-66.432
Capital circulante financiero	-227.548	-139.482	-390.323	-14.528
Fondo de Maniobra Neto	-807.095	-244.963	-289.466	131.094
Fondo de Maniobra Neto ajustado de Grupo de activos y pasivos Asentia Project mantenidos para la venta⁽¹⁾	-207.122	173.886	-303.034	103.608

(1) Tal y como se explica en el epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro, el sindicato de bancos cuya deuda pasó a ser asumida por Asentia Project (considerada *actividad discontinuada*) tiene un recurso limitado frente a Colonial por el principal e intereses de dicha deuda, tal y como se indica en dicho epígrafe. Dichos importes se han calculado partiendo del fondo de maniobra y eliminando el efecto en él del importe neto del "Grupo de activos Asentia Project mantenidos para la venta" y del "Grupo de pasivos Asentia Project relacionados con activos mantenidos para la venta".

A 30 de junio de 2013, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo, básicamente, por la reducción del valor del Grupo de activos y pasivos de Asentia Project mantenidos para la venta. Sin embargo, teniendo en cuenta la limitación del recurso de las entidades acreedoras de los pasivos de Asentia Project explicada en el epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro, el fondo de maniobra neto ajustado del impacto de dichos activos y pasivos netos se situó en -207.122 miles de euros, correspondientes fundamentalmente, a vencimientos de deudas financieras de la sociedad dependiente SFL, la cual dispone de créditos sindicados y pólizas de crédito no dispuestas por importe de 725.000 miles de euros.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2012, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo, básicamente, por la reducción del valor del Grupo de activos y pasivos de Asentia Project mantenidos para la venta. Sin embargo, teniendo en cuenta la limitación del recurso de las entidades acreedoras de los pasivos de Asentia Project explicada en el epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro, el fondo de maniobra neto ajustado del impacto de dichos activos y pasivos netos se situó en 173.886 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2011, se produjo un incremento de la *deuda con entidades financieras a corto plazo* por un importe de 407 millones de euros que correspondía, fundamentalmente, a vencimientos a corto plazo de deudas financieras de la filial SFL por un importe de 219 millones de euros.

Periodo medio de financiación del pasivo circulante

El Grupo Colonial no realiza por sí misma las obras de construcción, rehabilitación o mantenimiento de los inmuebles en renta. Dichas obras se llevan a cabo por empresas constructoras de reconocido prestigio en el sector y sujetas a contratos de obra que, salvo excepciones, se comprometen a precios cerrados y plazos fijos. La forma de pago de estos contratos se materializa mediante la expedición de certificaciones de obra mensuales pagadas de acuerdo con los términos fijados por la Ley, sobre las que se practica una retención del 5% para garantizar el buen fin de la construcción. Asimismo, el Grupo Colonial solicita a la empresa constructora la constitución de un aval por el importe equivalente al 5% del coste total de la obra.

Periodo medio de cobro/pago

Los ingresos que genera el negocio de Grupo Colonial provienen exclusivamente de alquileres y ventas de inmuebles. Los alquileres correspondientes a la explotación de inversiones inmobiliarias se reciben, como política general, por meses anticipados durante los primeros 5 días de cada mes. Por lo que se refiere a las ventas de inmuebles, se formalizan como política general con pago de la totalidad del precio acordado en el momento de formalizar la venta.

A 31 de diciembre de 2012, el periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 49 días. El Grupo Colonial continua trabajando para cumplir lo estipulado en la Ley de morosidad 15/2010, de 5 de julio, en relación con los periodos de pago.

10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación

10.3.1 Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 2012, el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial ascendía a 5.066.071 miles de euros de los que 1.442.955 miles de euros corresponden a la *actividad discontinuada* del subgrupo Asentia Project (véase epígrafe 10.3.2). En dicha fecha, el endeudamiento financiero neto de las actividades continuadas ascendía a 3.623.116 miles de euros y se estructuraba de la siguiente forma:

- A) Préstamo sindicado Colonial por importe de 1.714.163 miles de euros y préstamo sindicado de SFL dispuesto por importe de 45.000 miles de euros.
- B) Deuda con garantía hipotecaria, por importe de 651.966 miles de euros.
- C) Bonos de SFL no convertibles, por importe de 1.000.000 miles de euros.
- D) Efectivo y medios equivalentes y otros depósitos por importe de 69.017 miles de euros.
- E) Otras deudas por importe de 281.004 miles de euros.

A 30 de junio de 2013, el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial ascendía a 4.916.673 miles de euros, de los que 1.415.782 miles de euros corresponden a la *actividad discontinuada* del subgrupo Asentia Project (véase epígrafe 10.3.2). En dicha fecha, el endeudamiento financiero neto de las actividades continuadas ascendía a 3.500.891 miles de euros y se estructuraba de la siguiente forma:

- A) Préstamo sindicado Colonial por importe de 1.714.169 miles de euros y préstamo sindicado de SFL no dispuesto.
- B) Deuda con garantía hipotecaria, por importe de 653.815 miles de euros.
- C) Bonos de SFL no convertibles, por importe de 1.000.000 miles de euros.
- D) Efectivo y medios equivalentes y otros depósitos por importe de 57.845 miles de euros.
- E) Otras deudas por importe de 190.752 miles de euros.

A) Préstamos Sindicados de Colonial y SFL

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo por sociedad a 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, se detalla en la siguiente tabla:

	Vencimiento (mes/año)	31/12/2012		31/12/2011		31/12/2010	
		Límite	Nominal dispuesto	Límite	Nominal dispuesto	Límite	Nominal dispuesto
(miles €)							
PRÉSTAMOS SINDICADOS DEL GRUPO							
Financiación sindicada de Colonial:							
Facility A – Tramo 1.....	12/2014	1.626.710	1.626.710	1.650.012	1.650.012	1.650.012	1.650.012
Facility A – Tramo 2.....	12/2014	87.900	87.900	87.900	87.900	87.900	87.900
Facility A – Tramo 3 <i>Revolving</i> ⁽¹⁾	12/2014	48.384	-447	62.966	--	62.966	--
Total financiación sindicada de Colonial.....		1.762.994	1.714.163	1.800.878	1.737.912	1.800.878	1.737.912
Financiación sindicada de SFL:							
Póliza de crédito <i>revolving</i> Natixis 2005	01/2012	--	--	200.000	200.000	180.000	180.000
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas	10/2014	300.000	--	300.000	--	350.000	200.000
Póliza de crédito <i>revolving</i> Natixis 2010	12/2015	350.000	45.000	350.000	40.000	350.000	265.000
Total financiación sindicada de SFL.....		650.000	45.000	850.000	240.000	880.000	645.000
Total.....		2.412.994	1.759.163	2.650.878	1.977.912	2.680.878	2.382.912

(1) A los efectos del cómputo del nominal dispuesto, la Sociedad presenta el importe dispuesto del tramo 3 *Revolving* del Facility A, minorado por el saldo de la cuenta corriente restringida, por importe de 31.202 y 40.232 miles de euros, a 31 de diciembre de 2012 y 2011. El remanente a 31 de diciembre 2012 por importe de 447 miles de euros corresponde a los intereses generados por la cuenta corriente que la Sociedad clasificó como menos deuda con entidades financieras por su condición, de cuenta restringida a dicha fecha.

Asimismo, la tabla siguiente detalla los préstamos sindicados del Grupo por sociedad a 30 de junio de 2013:

PRÉSTAMOS SINDICADOS DEL GRUPO	Vencimiento (mes/año)	30/06/2013	
		Límite (miles €)	Nominal dispuesto
Financiación sindicada de Colonial:			
Facility A – Tramo 1.....	12/2014	1.626.710	1.626.710
Facility A – Tramo 2.....	12/2014	87.900	87.900
Facility A – Tramo 3 <i>Revolving</i> ⁽¹⁾	12/2014	48.384	(441)
Total financiación sindicada de Colonial.....		1.762.994	1.714.169
Financiación sindicada de SFL:			
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas.....	10/2014	300.000	--
Póliza de crédito <i>revolving</i> Natixis 2010.....	12/2015	350.000	--
Total financiación sindicada de SFL.....		650.000	--
Total.....		2.412.994	1.714.169

(1) A los efectos del cómputo del nominal dispuesto, la Sociedad presenta el importe dispuesto del tramo 3 *Revolving* del Facility A, minorado por el saldo de la cuenta corriente restringida, por importe de 31.197 y 31.202 miles de euros, a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012. El remanente a 30 de junio de 2013 por importe de 441 miles de euros corresponde a los intereses generados por la cuenta corriente que la Sociedad clasificó como menos deuda con entidades financieras por su condición, de cuenta restringida a dicha fecha.

i. Préstamo sindicado de Colonial

Se trata de una financiación a largo plazo con vencimiento el 31 de diciembre de 2014 y por un importe total inicial de 1.800.878 miles de euros, divididos en 3 subtramos:

1. Tramo A1: deuda *senior* por importe de 1.650.012 miles de euros, y que a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 el importe de este tramo ascendía a 1.626.710 miles de euros, una vez reducida la amortización parcial realizada por Colonial durante el ejercicio 2012 por importe de 23.302 miles de euros, garantizado mediante (i) garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios sitos en territorio español, que a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 ascendía a un importe de 1.414.540 miles de euros (1.431.528 miles de euros a 31 de diciembre de 2011); (ii) garantía pignoratícia sobre el 51% de las acciones de SFL titularidad de la Sociedad; (iii) garantías sobre depósitos titularidad de la Sociedad obtenidos de la venta de activos; y (iv) garantía pignoratícia sobre las acciones mantenidas por la Sociedad en la sociedad dependiente Torre Marenstrum S.L.
2. Tramo A2: deuda por importe de 87.900 miles de euros con garantía de primer rango sobre el 2,4% y el 0,99% de las participaciones mantenidas por la Sociedad en SFL y FCC, respectivamente. No obstante lo anterior, durante el mes de septiembre de 2013, la Sociedad ha procedido a vender 1.271.632 acciones de FCC, representativas de un 0,99% de su capital social, por importe neto de 17.612 miles de euros. Dicho importe ha sido destinado al repago parcial del Tramo 2 del préstamo sindicado.
3. Tramo A3: tramo *revolving* con límite inicial de 62.966 miles de euros. A 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 el límite de dicho tramo ascendía a 48.384 miles de euros, una vez reducida la amortización parcial realizada por la Sociedad durante el primer semestre del ejercicio 2012, por importe de 14.582 miles de euros.

El préstamo devenga un tipo de interés de EURIBOR más 175 puntos básicos.

El contrato de financiación prevé, tras los últimos acuerdos alcanzados con los bancos acreedores, que, en caso de que el LTV sea mayor al 50%, el tipo de interés podría verse incrementado en los siguientes supuestos:

- i. Si a 30 de junio de 2013 la Sociedad no hubiera amortizado anticipadamente un importe acumulado del 18%, el margen adicional aplicado sobre la totalidad de los tramos dispuestos A1 y A3 se situará en 450 puntos básicos, devengado a partir del 1 de enero de 2013. Con fecha 30 de junio de 2013, y dado que la Sociedad no ha realizado la amortización anticipada anteriormente referida, se ha procedido al registro de

los correspondientes intereses, cuyo importe asciende a 37.500 miles de euros, los cuales se han capitalizado como mayor nominal de la deuda sindicada y no han supuesto salida de caja en el corto plazo.

- ii. Si a 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no ha amortizado anticipadamente un importe acumulado del 25%, el margen adicional que aplicará sobre la totalidad de los tramos A1 y A3 será de 686 puntos básicos, devengados a partir del 1 de enero de 2014 para el tipo de interés de ese periodo.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad ha iniciado conversaciones con la finalidad de revisar los términos de su deuda sindicada que, a 30 de junio 2013, ascendía a 1.714.169 miles de euros y que vence en diciembre de 2014.

ii. Otros compromisos y restricciones de la financiación sindicada Colonial

Entre los compromisos y restricciones asumidos por la Sociedad, y con las excepciones previstas en el propio acuerdo de marco de refinanciación, se encuentran las siguientes:

- La Sociedad no podrá acordar o pagar dividendos, cargos u otros repartos, distribuir cualquier reserva por prima de emisión u honorarios de gestión, asesoramiento o cualquier honorario a los accionistas siempre que el LtV esté por encima del 50%.
- La Sociedad no podrá incurrir en endeudamiento financiero adicional.
- La Sociedad se asegurará de que no se produce un cambio de control en SFL.
- La Sociedad no podrá disponer de sus activos ni permitir que subsista cualquier tipo de garantía o carga adicional sobre éstos, salvo los expresamente previstos en el acuerdo de refinanciación.

El préstamo sindicado puede ser declarado vencido anticipadamente en el caso de cambio de control de la Sociedad.

iii. Préstamos sindicados SFL

Con fecha 8 de octubre de 2009, SFL formalizó un crédito sindicado, cuyo banco agente es “BNP Paribas”, por importe total de 300.000 miles de euros, estructurado como una póliza de crédito “*revolving*” y con vencimiento en octubre 2014. Con fecha 4 de julio de 2013, SFL refinanció la póliza de crédito revolving BNP Paribas de 300.000 miles de euros cuyo vencimiento se situaba en octubre 2014, incrementando el nominal hasta 400.000 miles de euros y alargando el vencimiento hasta julio de 2018, con un margen aplicable comprendido entre 180 y 230 puntos básicos, sujeto al LtV. A 30 de junio de 2013, la totalidad del importe se encuentra no dispuesto.

Asimismo, con fecha 17 de diciembre de 2010, SFL formalizó un préstamo sindicado, cuyo banco agente es Natixis, por importe de 350.000 miles de euros, estructurado como una póliza de crédito “*revolving*” y con vencimiento en diciembre 2015. A 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, los importes dispuestos ascienden a 0 miles de euros y 45.000 miles de euros, respectivamente.

Ambos préstamos sindicados incluyen la obligación de cumplir con las ratios financieras y coberturas de tipo de interés que se detallan a continuación.

iv. Cumplimiento de ratios financieras

Las financiaciones sindicadas del Grupo, sin incluir la financiación sindicada del Grupo Asentia que se describe en el epígrafe 10.3.2 siguiente, deben cumplir las siguientes ratios financieras, con periodicidad semestral para la sociedad dependiente SFL y trimestral para la Sociedad:

Ratios financieras

COLONIAL	
	Ratio LtV ⁽¹⁾ ≤ 85%
Sindicado Colonial	RCSD ⁽²⁾ > 1
SFL	
	Ratio LtV ≤ 50%
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio ≤ 20%
Sindicado Natixis 2010	Valor activos libres ≥ 2 miles de millones de Euros
	Ratio LtV ≤ 50%
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio ≤ 20%
Sindicado BNP-Paribas	Valor activos libres ≥ 2 miles de millones de Euros

(1) *Loan to Value* (LtV): calculado sobre la base de los estados financieros individuales de la Sociedad y entendido como el endeudamiento financiero neto dividido por los activos inmobiliarios de la Sociedad más el valor neto de los activos de las participaciones que ésta posea destinadas al negocio patrimonial.

(2) RCSD: calculado sobre la base de los estados financieros individuales de la Sociedad y entendido como importe del flujo de caja operativo recurrente dividido entre la carga financiera de la Sociedad.

Tal y como se indica en la tabla anterior, el préstamo sindicado de Colonial y SFL contempla el cumplimiento de 2 ratios financieras a 31 de diciembre y a 30 de junio de cada ejercicio durante la vigencia del contrato. A 30 de junio de 2013, se cumplen con todas las ratios financieras.

Asimismo, a 30 de junio de 2013, si bien la totalidad de los préstamos sindicados de SFL se encuentran como no dispuestos, se cumplen todas las ratios financieras de los préstamos sindicados mantenidos por SFL.

B) Deuda con garantía hipotecaria

A 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, el Grupo mantiene préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta asociados al negocio patrimonial, adicionales a la financiación sindicada, según el siguiente detalle:

	30/06/2013		31/12/2012		31/12/2011		31/12/2010	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
miles €								
Inversión inmobiliaria– Patrimonio	551.243	982.730	554.651	992.140	446.410	874.869	452.054	746.697
Inversión inmobiliaria– Patrimonio (bienes en régimen de arrendamiento financiero de SFL) ..	82.055	292.254	89.309	264.371	103.451	281.642	175.584	380.961
Activos no corrientes mantenidos para la venta	20.517	26.463	8.006	26.792	11.567	29.819	15.055	33.230
Total	653.815	1.301.447	651.966	1.283.303	561.428	1.186.330	642.693	1.160.888

Adicionalmente a la deuda hipotecaria de la tabla anterior, tal y como se indica en el apartado “A) Préstamos Sindicados de Colonial y SFL”, en el marco del Préstamo Sindicado de Colonial, ésta ha garantizado su pago, entre otros, mediante garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios sitos en territorio español, que a 30 de junio de 2013 ascendía a un importe de 1.414.540 miles de euros.

A 30 de junio de 2013, el importe de deuda hipotecaria asociada a inversiones inmobiliarias incluye 82.055 miles de euros correspondientes a 2 inmuebles de SFL en régimen de arrendamiento financiero. A 31 de diciembre de 2012 y 2011, existían 2 inmuebles de SFL en régimen de arrendamiento financiero y a 31 de diciembre de 2010 existían 3 inmuebles de dicha sociedad dependiente en arrendamiento financiero, con una deuda hipotecaria asociada de 89.309, 103.451 y 175.584 miles de euros, respectivamente, con unos valores de mercado asociados de 264.371, 281.642 y 380.961 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2013, la Sociedad tiene préstamos por un importe total de 281.267 miles de euros, de los que 81.948 miles de euros se encuentran registrados a corto plazo. A la fecha del presente Documento de Registro se ha refinanciado un préstamo bilateral de 65.000 miles de euros de nominal. Asimismo, la Sociedad está en conversaciones con el resto de entidades financieras con las que mantiene préstamos bilaterales para extender los préstamos y definir un nuevo calendario de pagos para las cuotas de amortización, con el fin de adecuar dichos vencimientos a la capacidad de generación de caja del inmueble en garantía. El presupuesto de tesorería del ejercicio 2013 preparado por la dirección de la Sociedad contempla fuentes de financiación suficientes para, en su caso, hacer frente al pago de dichas cuotas.

i. Cumplimiento de ratios financieras

A 30 de junio de 2013, Grupo Colonial mantiene 5 préstamos, por importe total de 259.615 miles de euros (337.009 y 468.219 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 y 2011 respectivamente), sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2012, se cumplían todas las ratios exigidas en dichos contratos de financiación, excepto por lo descrito en el párrafo siguiente.

El contrato de financiación de la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. (“Abix”) incluye el cumplimiento de la ratio $LtV \leq 85\%$ a partir del 31 de diciembre de 2011 con periodicidad semestral. A 31 de diciembre de 2012, la ratio se situaba por encima del 85%, por lo que en virtud de los acuerdos previstos en el contrato de financiación de dicho préstamo, Abix deberá amortizar parcialmente dicho préstamo hasta que dicha ratio se sitúe en los niveles exigidos en el acuerdo de financiación disponiendo para ello de un plazo máximo de 24 meses.

Abix ha amortizado las cuotas de dicho préstamo, así como la carga financiera a partir de las rentas generadas por el inmueble de la sociedad dependiente Abix, así como por las rentas generadas por 2 inmuebles de Colonial, en virtud de lo establecido en el contrato de financiación. El contrato establece también el cumplimiento de una ratio financiera, calculada como el cociente de los ingresos por alquileres del inmueble de la sociedad dependiente entre los costes financieros del préstamo y los importes del principal pagados en el periodo, la cual debe ser igual o superior a 1, a partir del 31 de diciembre de 2012. El 27 de diciembre de 2012, Abix firmó con la entidad acreedora una carta que le exime del cumplimiento de dicha ratio financiera mientras la Sociedad siga aportando fondos para el pago de los intereses y de las amortizaciones parciales. Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, el incumplimiento de dicha ratio no suponía el vencimiento anticipado del préstamo.

ii. Garantías entregadas

Sin perjuicio de las garantías hipotecarias referidas en el apartado “A) Préstamos Sindicados de Colonial y SFL”, las garantías entregadas por la Sociedad son las siguientes:

- La Sociedad garantiza, mediante hipoteca de segundo rango sobre un activo de Madrid y hasta un máximo de 40.000 miles de euros, el préstamo hipotecario de 45.000 miles de euros más sus intereses devengados y no pagados por importe de 6.695 miles de euros, mantenido con Sareb por Asentia Project, y la deuda de Riofisa por importe de 10.000 miles de euros. Dicha hipoteca de máximos cuenta además con garantía de la prenda sobre la renta de dicho inmueble.

- En el caso de que Asentia Project obtenga, como consecuencia de la enajenación del suelo hipotecado denominado “Los Naranjos”, un importe superior a 45.000 miles de euros, deberá amortizar el préstamo mantenido por la sociedad dependiente Riofisa con Sareb hasta un máximo de 10.000 miles de euros, por el exceso generado por la venta.
- Las sociedades dependientes Asentia Project y Abix tienen deudas con entidades de crédito garantizadas mediante *warrants* convertibles en acciones de Colonial (los “**Warrants Colonial**”) por un importe máximo de 275.000 y 23.333 miles de euros, respectivamente, bajo determinadas condiciones.

En este sentido, en el contexto del acuerdo de refinanciación, y como contrapartida adicional al compromiso de ciertas entidades financiadoras de segregar parte de la deuda de que eran titulares frente a Colonial para su aportación a Asentia Project o a Abix, Colonial garantiza solidariamente (la “**Garantía de las Filiales**”) el cumplimiento por estas sociedades filiales de las obligaciones derivadas para cada una de ellas de:

- (a) hasta un máximo de 275 millones de euros de la totalidad del *Convertible Facility* por importe de 275 millones que forma parte de la financiación sindicada de Asentia Project (véase epígrafe 10.3.2 del presente Documento de Registro); y
- (b) hasta un máximo de 23 millones de euros correspondientes al préstamo participativo concedido a Abix por importe de 35 millones de euros (la “**Deuda Abix**”).

Conforme a los términos del acuerdo de refinanciación, la Garantía de las Filiales sólo puede hacerse efectiva mediante la suscripción de acciones de Colonial.

Los *warrants* tendrán limitada su transmisibilidad, de forma que únicamente podrán transmitirse si, con anterioridad o simultáneamente a la transmisión, se produce una cesión o asunción de la posición contractual en la Deuda Asentia Project o en la Deuda Abix por parte del adquirente de los *warrants*.

Los *warrants* darán derecho (pero no obligarán) a sus tenedores a suscribir acciones de Colonial mediante la compensación de las deudas que pudieran tener frente a ésta como consecuencia de la Garantía de las Filiales. De esta forma, los *warrants* sólo resultarán ejercitables una vez la Garantía de las Filiales devenga efectiva, lo que sucederá (i) en caso de incumplimiento (*event of default*) de las obligaciones de Asentia Project o de Abix bajo la Deuda Asentia Project o la Deuda Abix; (ii) al vencimiento de la Deuda Asentia Project o de la Deuda Abix, en caso de impago de la Deuda Asentia Project o de la Deuda Abix; (iii) como consecuencia de la venta por Asentia Project o Abix de la totalidad o parte significativa de sus activos por un importe líquido que no cubra la Deuda Asentia Project o la Deuda Abix, según el caso. Los Warrants Colonial emitidos para garantizar la Deuda Asentia Project y los Warrants Colonial emitidos para garantizar la Deuda Abix son independientes entre sí y, por tanto, no se producirán incumplimientos cruzados automáticos.

El precio de suscripción de acciones en ejercicio de los *warrants* será el mayor entre (i) 12 euros; (ii) el valor nominal de las acciones de Colonial; y (iii) la media aritmética del precio de cierre de la cotización de la acción de Colonial correspondiente a los 30 días bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los derechos incorporados a los *warrants*.

En caso de ejercicio de la totalidad de los *warrants*, éstos recibirán un número de acciones equivalente a aproximadamente el 9,90¹% del capital social resultante tras dicha ampliación de capital.

- La sociedad dependiente Parholding (perteneciente al subgrupo SFL) tiene dadas prendas sobre títulos de sociedades participadas que ascienden a 6.070 miles de euros.
- Adicionalmente, la sociedad dependiente Abix tienen dadas prendas sobre sus títulos en garantía de un préstamo, que a 30 de junio de 2013 ascendía a 50.920 miles de euros.

¹ Dicha cifra se ha estimado con un precio de suscripción de acciones de 12 euros y teniendo en cuenta el número de acciones existentes en la Sociedad.

C) *Bonos de SFL no convertibles*

El 17 de mayo de 2011, SFL realizó una emisión de bonos no convertibles de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos, por un importe total de 500.000 miles de euros. Estos bonos devengan un cupón fijo de 4,625% pagadero anualmente, y presentaban una duración inicial de 5 años siendo su vencimiento final el día 25 de mayo de 2016.

Adicionalmente, el 28 de noviembre de 2012, SFL realizó una emisión de bonos no convertibles de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos, por un importe total de 500.000 miles de euros. Estos bonos devengan un cupón fijo de 3,50% pagadero anualmente, y presentaban una duración inicial de 5 años siendo su vencimiento final el día 28 de noviembre de 2017.

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.

D) *Efectivo y otros medios equivalentes*

A 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, el Grupo tenía efectivo y medios equivalentes por importes de 69.017, 65.926 y 77.435 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados 2.500, 26.350 y 26.243 miles de euros, respectivamente. La reducción de los saldos pignorados del ejercicio 2012 se debe, principalmente, a la amortización del préstamo sindicado de la Sociedad.

Asimismo, a 30 de junio de 2013, el Grupo tiene efectivo y medios equivalentes por importe de 57.845 miles de euros, de los cuales 2.500 miles de euros se encontraban pignorados.

E) *Otras Deudas*

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, las deudas sin garantía hipotecaria del Grupo Colonial ascendían a 346.930 y 281.004 miles de euros, respectivamente. Asimismo, a 30 de junio de 2013, las deudas sin garantía hipotecaria del Grupo Colonial ascendían a 149.307 miles de euros. Adicionalmente existe un préstamo subordinado por importe de 41.445 miles de euros, donde entre otras garantías existe una hipoteca de tercer rango sobre un activo del Grupo Colonial.

Clasificación del endeudamiento financiero bruto por vencimiento

El endeudamiento financiero bruto del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013 por importe de 3.692.133 miles de euros y 3.558.736 miles de euros, respectivamente, tiene los siguientes vencimientos:

Vencimiento	30/06/2013⁽¹⁾	31/12/2012⁽¹⁾
	miles €	
Menos de 1 año.....	276.718	179.090
Entre 1 y 2 años	1.776.005	1.947.461
Entre 2 y 3 años	555.141	97.179
Entre 3 y 4 años	114.577	560.471
Entre 4 y 5 años	748.410	853.211
Más de 5 años	87.855	54.721
Total.....	3.558.736	3.692.133

(1) Los importes reflejados en la tabla incluyen la emisión de bonos convertibles de SFL por un importe total de 1.000 millones de euros.

El tipo de interés medio del Grupo Colonial, entendido como la adición del *spread* de financiación y las coberturas de tipo de interés, a 31 de diciembre de 2012 al EURIBOR de mercado, fue del 3,78%, si bien, al incorporar la periodificación de las comisiones de financiación el tipo final resultante se situó en el 3,88%. A 30 de junio de 2013 era del 3,51%, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones de financiación el tipo

final resultante se situó en el 3,66%. El *spread* de crédito medio del Grupo para el primer semestre del ejercicio 2013 se situó en 183 puntos básicos sobre EURIBOR.

Instrumentos financieros derivados

La totalidad de los contratos de préstamo que el Grupo Colonial tiene suscritos con entidades financieras tienen pactados tipos de interés variables, excepto los bonos, emitidos a tipo fijo por la sociedad dependiente SFL por importe de 1.000.000 miles de euros, y por lo tanto, tiene indexado el 72% de su deuda a la evolución de los tipos de interés de mercado por lo que en la actualidad se utilizan instrumentos de cobertura del riesgo de variación de los tipos de interés que mitigan los impactos producidos por las posibles subidas de los tipos de interés.

La política actual del Grupo Colonial sobre riesgos de tipos de interés tiene como objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre los resultados y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. A 30 de junio de 2013, la reducción de volatilidad del Grupo fue del 66% en el intervalo de escenarios de subidas de tipos de interés de hasta 400 puntos básicos.

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, el Grupo Colonial tenía contratados derivados de tipos de interés por importe de 2.285.090 miles de euros y 2.150.118 miles de euros, respectivamente, resultando una ratio de cobertura (nominal de cobertura entre deuda bruta a tipo variable) del 85% y 84%, respectivamente, y un porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo del 89% y 88%, respectivamente, sobre el total de la deuda.

A 31 de diciembre de 2011 y 2010, el importe nominal de los derivados contratados ascendía a 3.624.477 y 3.200.345 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2012, el 100% de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo Colonial tienen la consideración de cobertura, por lo que las variaciones positivas o negativas en la valoración de dichos instrumentos se imputan, netas de impuestos, directamente en reservas hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de que los instrumentos financieros derivados tengan una parte ineficiente, dicha parte se reconoce directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre de cada ejercicio.

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (miles €)	Valor razonable- Activo/(Pasivo)
Vanilla swap	SFL-Parhaus	Natixis	0,8825%	2017	24.525	-394
Vanilla swap	SFL-Parchamps	Natixis	0,8825%	2017	9.065	-146
Vanilla swap	SFL-Pargal	Natixis	0,8825%	2017	28.150	-453
Vanilla swap	SFL-Parhaus	Nord/LB	0,8825%	2017	24.525	-394
Vanilla swap	SFL-Parchamps	Nord/LB	0,8825%	2017	9.065	-146
Vanilla swap	SFL-Pargal	Nord/LB	0,8825%	2017	28.150	-453
Vanilla swap	SFL-Parhaus	Dekabank	0,8825%	2017	24.525	-394
Vanilla swap	SFL-Parchamps	Dekabank	0,8825%	2017	9.065	-146
Vanilla swap	Pargal	Dekabank	0,8825%	2017	28.150	-453
Vanilla swap	SFL	RBS	3,89%	2013	28.600	-896
Vanilla swap	SFL	RBS	3,89%	2013	12.200	-382
Vanilla swap	SFL	HSBC	2,172%	2016	50.000	-2.985
Vanilla swap	SFL	HSBC	2,305%	2016	100.000	-6.781
Vanilla swap	SFL	CM-CIC	1,846%	2017	100.000	-6.017
Collar	Colonial	Marches Deutsche Bank	Floor (3,85%) Cap (4,45%)	2013	25.000	-461
Vanilla swap	Colonial	Deutsche Bank	3,715%	2013	400.000	-13.673
CAP	Colonial	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	1

<u>Instrumento financiero</u>	<u>Sociedad</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Tipo de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Nominal (miles €)</u>	<u>Valor razonable-Activo/(Pasivo)</u>
CAP	Colonial	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	5
CAP	Colonial	CA-CIB	1,875%	2014	150.000	17
CAP	Colonial	Eurohypo	2,50%	2014	150.000	9
CAP	Colonial	RBS	1,875%	2014	150.000	17
CAP	Colonial	RBS	2,50%	2014	250.000	15
CAP	Colonial	RBS	3,25%	2014	140.000	5
CAP	Colonial	Caixabank	2,50%	2014	100.000	6
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	140.000	5
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	50.000	2
CAP	Abix	Caixabank	3,5%	2014	54.105	1
Vanilla swap	TorreMarenostrium	Caixabank	3,85%	2015	29.965	-2.444
Total a 31 de diciembre de 2012					2.285.090	-36.535

La valoración a 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 de los instrumentos financieros derivados anteriores ascendía a 36.535, 68.097 y 55.908 miles de euros de mayor pasivo financiero. A 30 de junio de 2013, la valoración ascendía a 19.734 miles de euros.

El valor razonable de los instrumentos derivados ha sido calculado en base a actualización de los *cash-flow* futuros estimados sobre la base de la curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada a la fecha. Todas las valoraciones han sido realizadas por las entidades financieras de primer orden con las que el Grupo Colonial tiene contratados sus instrumentos financieros derivados.

El tipo de interés máximo resultante de la deuda cubierta por dichos instrumentos financieros se situaba a 31 de diciembre de 2012 en el 3,14% y en el 2,92% a 30 de junio de 2013.

La estructura de la cartera a 31 de diciembre de 2012 según tipo de producto se presenta en la tabla siguiente:

<u>Instrumento Derivado</u>	<u>Clase de Protección</u>	<u>Patrimonio</u>			<u>%</u>	<u>MTM</u>
		<u>SFL</u>	<u>España</u>	<u>Total</u>		
Swaps.....	Tipo fijado	476.020	429.965	905.985	40	-36.157
Collar.....	Tipo fijado entre mínimo y máximo	--	25.000	25.000	1	-461
CAP.....	Tipo variable con un máximo	--	1.354.105	1.354.105	59	83
Total nominal cobertura		476.020	1.809.070	2.285.090	100	-36.535

Durante el ejercicio 2013, y como resultado del acuerdo de reestructuración de la deuda de Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L. (“**Entrenúcleos**”) (actualmente sociedad dependiente 100% de Asentia Project) referido en el epígrafe 10.3.2 b), Colonial se subrogó en la posición del siguiente instrumento financiero derivado:

	<u>Sociedad</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Tipo de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Nominal (miles €)</u>
Swap (step-up-amortizado).....	Colonial	BBVA	3,30%	2018	140.252

Los vencimientos en el periodo 2013 analizado han sido los siguientes:

	<u>Sociedad</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Tipo de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Nominal (miles €)</u>
Vanilla swap.....	SFL	HSBC	2,17%	2016	50.000
Vanilla swap.....	SFL	HSBC	2,31%	2016	100.000
Vanilla swap.....	SFL	CM-CIC Marches	1,85%	2017	100.000
Collar.....	Colonial	Deutsche Bank	Floor (3,85%)/Cap (4,45%)	2013	25.000

Desde el cierre del ejercicio 2012 hasta el 30 de junio de 2013, se ha reestructurado un *swap* extendiendo su vencimiento hasta 2021 y modificando el tipo de interés:

	<u>Sociedad</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Tipo de interés</u>	<u>Nominal 30/06/13</u>	<u>Nominal 31/12/12</u>
Vanilla swap	TorreMarenostrum	Caixabank	2,80%	29.741	29.965

Tras las altas y bajas descritas en las tablas anteriores, se llega a un nominal contratado a fecha de 30 de junio de 2013 de 2.150 millones de euros, con la siguiente estructura:

<u>Instrumento Derivado</u>	<u>Clase de Protección</u>	<u>SFL</u>	<u>Patrimonio España</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>	<u>MTM</u>
Swaps.....	Tipo fijado	226.020	569.993	796.013	37	-19.896
Collar	Tipo fijado entre mínimo y máximo	--	--	--	--	--
CAP.....	Tipo variable con un máximo	--	1.354.105	1.354.105	63	162
Total nominal cobertura		226.020	1.924.098	2.150.118	100	-19.734

10.3.2 Financiación del Grupo Asentia

A 31 de diciembre de 2012, el importe total de la deuda neta del Grupo Asentia con entidades de crédito ascendía a 1.442.955 miles de euros de los que 381.440 miles de euros corresponden a Riofisa. La estructura de dicho endeudamiento es la siguiente:

- A) Préstamo Sindicado Asentia Project por importe de 896.855 miles de euros (principal más intereses).
- B) Deuda con garantía hipotecaria por importe de 197.003 miles de euros.
- C) Deuda del subgrupo Riofisa por importe de 393.169 miles de euros, de los que 299.198 tienen garantía hipotecaria.
- D) Efectivo y medios equivalentes y otros depósitos por importe de 44.072 miles de euros, de los que 11.729 miles de euros corresponden al subgrupo Riofisa.

Asimismo, a 30 de junio de 2013, el importe total de la deuda neta del Grupo Asentia con entidades de crédito ascendía a 1.415.782 miles de euros de los que 384.035 miles de euros corresponden a Riofisa. La estructura de dicho endeudamiento es la siguiente:

- A) Préstamo Sindicado Asentia Project por importe de 917.224 miles de euros (principal más intereses).
- B) Deuda con garantía hipotecaria por importe de 144.828 miles de euros.
- C) Deuda de Riofisa por importe de 394.369 miles de euros, de los que 317.278 tienen garantía hipotecaria.
- D) Efectivo y medios equivalentes y otros depósitos por importe de 40.639 miles de euros, de los que 10.333 miles de euros corresponden a Riofisa.

A) *Préstamo Sindicado de Asentia Project*

La financiación sindicada de Asentia Project, por un importe nominal inicial de 795.000 miles de euros en la fecha de aportación de la rama de actividad, resulta de la asunción por parte de Asentia Project de parte de la deuda derivada de la financiación sindicada integrada en la rama de actividad del negocio de suelo y promociones de Colonial, que fue objeto de la segregación en el marco de los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera de Colonial formalizados en febrero de 2010.

La financiación sindicada de Asentia Project se divide en dos tramos:

- (i) un tramo principal denominado *Term Loan Facility* por importe de 520.000 miles de euros, garantizado con (i) promesa de hipoteca sobre los activos inmobiliarios de Asentia Project; (ii) garantías reales sobre el capital social de Asentia Project; (iii) garantías reales sobre la totalidad del capital social de Riofisa, incluidas garantías sobre dividendos a pagar; y

- (ii) un tramo subordinado denominado *Convertible Facility* por importe de 275.000 miles de euros convertible en acciones de Colonial, a elección de las entidades prestamistas. La conversión se podrá producir mediante el ejercicio de los *warrants* (véase epígrafe 10.3.1 del presente Documento de Registro).

El detalle por tramos de la financiación sindicada a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 se detalla en la siguiente tabla:

	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	<u>Nominal dispuesto</u>	<u>Nominal dispuesto</u>	<u>Nominal dispuesto</u>	<u>Nominal dispuesto</u>
FINANCIACIÓN SINDICADA DE ASENTIA PROJECT	(miles €)			
<i>Term Loan Facility</i>	501.020	501.020	501.020	515.325
<i>Convertible Facility</i>	163.880	275.000	275.000	275.000
<i>Profit participativo Loan Convertible facility</i>	111.120	--	--	--
Intereses incorporados como mayor nominal de la deuda ("PIK")	15.330	60.031	81.309	37.354
<i>Profit participative Loan</i> ("PIK") ⁽¹⁾	125.875	60.804	--	--
Total	917.225	896.855	857.329	827.679

(1) De acuerdo a lo establecido en el contrato de financiación, se incluyen como mayor valor del préstamo participativo (*Profit Participative Loan*) los intereses devengados y capitalizados que desde la fecha de conversión hasta el 30 de junio de 2013 ascienden a 6.210 miles de euros.

Dicho tramo convertible ha sido considerado íntegramente como un instrumento de pasivo, no habiendo registrado ningún importe como instrumento de patrimonio. Las condiciones de dicho préstamo (vencimiento y tipo de interés) son de mercado, por lo que se estima que la totalidad de la deuda se corresponde con un instrumento de deuda.

El acuerdo marco de refinanciación prevé la conversión del *Convertible Facility*, así como de los intereses capitalizables como mayor valor nominal de la deuda de ambos tramos, en préstamos participativos en el caso de que la sociedad dependiente Asentia Project se encontrara en causa de disolución como consecuencia de las pérdidas incurridas. La conversión de las deudas en préstamo participativo se realizará por el importe necesario para restablecer el equilibrio patrimonial de la sociedad. En este caso, la cobertura de los *warrants* cubrirá (i) el importe pendiente del *Convertible Facility* y (ii) el importe pendiente del préstamo participativo, hasta un máximo de 275.000 miles de euros. Dicha conversión es obligatoria y deberá materializarse como máximo 45 días después de la fecha de solicitud.

El 1 de agosto de 2012, el administrador único de Asentia Project, nombrado por Colonial solicitó a los bancos acreedores de dicha sociedad la conversión en préstamo participativo de un importe de 59.632 miles de euros con el objetivo de evitar la disolución obligatoria de Asentia Project como mínimo hasta el final del ejercicio 2012. Con fecha 14 de septiembre de 2012 dicha conversión fue firmada e inscrita en el Registro Mercantil.

A 31 de diciembre de 2012, y como consecuencia de las pérdidas incurridas por Asentia Project, dicha sociedad se encontraba incurso en causa de disolución, una vez considerado el préstamo participativo de septiembre de 2012 mencionado y la Disposición Adicional única del *Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptaron medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas y otras medidas complementarias*, a los solos efectos de las pérdidas para supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la LSC, respectivamente, que establece que no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

El 1 de marzo de 2013, dada la situación de disolución en la que se encuentra Asentia Project, el administrador único de dicha sociedad solicitó a los bancos acreedores la conversión de un importe de 171.151 miles de euros del préstamo sindicado en préstamo participativo con el fin de restituir el patrimonio neto a los efectos mercantiles. Dicha conversión fue firmada e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 22 de marzo de 2013.

Los recursos obtenidos en el caso de venta total o parcial de los activos de Asentia Project, ya se trate de suelos y promociones como en el caso de su participación en Riofisa, así como en su caso, de los dividendos percibidos del subgrupo Riofisa, se destinarán a amortizar deuda sindicada. El orden establecido para la cancelación de dicha deuda es el siguiente: primero se liquidará el tramo *Term Loan Facility*, después el tramo *Convertible Facility*, después los intereses capitalizados de ambos tramos, y por último, el préstamo participativo que, en su caso, se haya constituido por estar Asentia Project incurso en situación de disolución.

El contrato de financiación sindicada regula determinados aspectos del préstamo sindicado de acuerdo con el siguiente cuadro:

Situación	Efecto	Obligación
<ul style="list-style-type: none"> Si Asentia Project se encuentra incurso en causa de disolución de acuerdo con la normativa mercantil vigente. 	Conversión de los intereses y del tramo <i>Convertible Facility</i> en préstamo participativo por el importe necesario para evitar la situación de disolución.	Obligatorio para las entidades de crédito
<ul style="list-style-type: none"> Si el <i>Total Loan to Value</i>⁽¹⁾ > 100%; o el <i>Net Loan to Value</i>⁽²⁾ > 110% 	Conversión de deudas en capital de la Sociedad.	Optativo para las entidades de crédito
<ul style="list-style-type: none"> Si el <i>Net Loan to Value</i> > 95% 	Conversión de la promesa de hipoteca en hipoteca.	Optativo para las entidades de crédito
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de no liquidar la totalidad del préstamo participativo al vencimiento o en el caso de venta de los activos de Asentia Project..... 	Conversión de los <i>warrants</i> sobre las acciones de Colonial emitidos en garantía del <i>Convertible Facility</i> .	Optativo para las entidades de crédito

(1) *Total Loan to Value* se define como el porcentaje resultante de dividir el endeudamiento financiero total de Asentia Project (individual) entre el *Gross Asset Value* de Asentia Project más el *Net Asset Value* de Riofisa.

(2) *Net Loan to Value* se define como el porcentaje resultante de dividir el endeudamiento neto total de Asentia Project, sin considerar los préstamos participativos generados por el devengo de los intereses, dividido entre el *Gross Asset Value* de Asentia Project más el *Net Asset Value* de Riofisa y de Entrenúcleos.

A 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, el LtV y el NLtV de Asentia Project eran mayores que el 100% y el 95% establecido contractualmente, sin que las entidades acreedores hayan optado a la fecha del presente Documento de Registro por la conversión de deudas en capital de la sociedad ni se ha convertido la promesa de hipoteca en hipoteca.

Adicionalmente, la deuda sindicada, que no tiene ningún recurso a Colonial, salvo por la garantía referida en el epígrafe 10.3.1 anterior, podrá ser declarada vencida en el caso de cambio de control de Asentia Project.

El vencimiento final de la financiación sindicada de Asentia Project, tanto el principal como los intereses, será el 31 de diciembre de 2014, sin que se haya establecido ningún calendario obligatorio de amortizaciones parciales hasta su vencimiento final.

La financiación sindicada de Asentia Project devenga para los tramos *Term Loan Facility* y *Convertible Loan Facility* unos intereses capitalizables calculados a EURIBOR más un margen de 400 puntos básicos y por tanto no suponen una salida de caja hasta la fecha de vencimiento. Asimismo, el tipo de interés aplicable al *Profit Participative Loan* asciende a un tipo fijo del 6.5%, también capitalizables.

B) Deuda con garantía hipotecaria

i. Préstamo Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L. (Entrenúcleos)

En el marco de los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera de Colonial formalizados en febrero de 2010, Colonial aportó a Entrenúcleos, en aquel momento íntegramente participada por Colonial (actualmente es sociedad dependiente 100% de Asentia Project), la unidad económica autónoma del denominado “Proyecto Entrenúcleos”, que incluía todos los activos y pasivos asociados a dicha unidad económica. Entre dichos pasivos cabe destacar el préstamo con garantía hipotecaria suscrito con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (“BBVA”) por importe de 150.000 miles de euros en el momento de la aportación, y que fue ampliado en 23.100 miles de euros para cubrir los costes de urbanización pendientes, así como los costes financieros asociados al préstamo. También se acordó la contratación de un instrumento de cobertura para cubrir la totalidad del préstamo.

Las garantías del préstamo y del derivado eran:

- Hipoteca de primer, segundo y tercer rango sobre los suelos de la UE2 del Plan Parcial SEN-1 de Dos Hermanas (Sevilla).
- Pignoración del 100% de las participaciones sociales de Entrenúcleos.
- Pignoración sobre los depósitos constituidos, derechos de crédito con la Administración Pública y, en su caso de las cantidades recibidas de los seguros.

Dichos préstamos hipotecarios tenían vencimiento único el 31 de marzo de 2018 y devengaban un interés de EURIBOR más 175 puntos básicos, pagaderos trimestralmente.

El acuerdo de financiación con BBVA preveía un plan de negocio previamente acordado cuya finalización prevista se situaba en el ejercicio 2018. En caso de no cumplirse el plan de ventas previsto y siempre que no hubiera importe disponible del préstamo, Colonial se vería obligada a realizar determinadas aportaciones de fondos para cubrir las necesidades del plan de negocio. El préstamo tenía cláusulas de vencimiento anticipado en el caso de: (i) que hubiera retrasos sustanciales en dicho plan de negocio que hicieran inviable el cumplimiento del mismo; (ii) si hubiera retrasos en el plan de negocio superiores a tres meses por causas imputables a Entrenúcleos, Asentia Project o Colonial; (iii) en caso de que Colonial no cumpliera sus obligaciones de aportar fondos si fuera necesario; y (iv) en caso de cambio de control.

En abril de 2013, se firmó un acuerdo de refinanciación de dicha deuda, que fue formalizado en el mes de junio de 2013, consistente en la cancelación parcial de la misma mediante la entrega de determinados activos y la asunción de determinados pasivos por parte de Colonial y Asentia Project hasta un importe de 75.000 miles de euros. El acuerdo ha permitido (i) la cancelación total del recurso a Colonial estimado en 166 millones de euros; (ii) el acuerdo sobre un nuevo plan de negocio acorde a la actual situación de mercado y al nuevo convenio urbanístico firmado con el Ayuntamiento local; y (iii) la financiación por parte de la entidad financiera de las obras necesarias para cumplir los nuevos compromisos adquiridos, tanto en importe como en plazo.

En este sentido y tras la refinanciación, el préstamo y crédito hipotecario pendientes en Entrenúcleos ascienden a un importe total de 92.095 miles de euros. El préstamo devenga un interés contingente, que se pagará, en su caso, si se formaliza la venta a un tercero de la totalidad de las fincas y existe el cobro efectivo del precio de venta por parte de Entrenúcleos, mientras que el tipo de interés aplicable al citado crédito será de un 3% fijo. El crédito hipotecario, de 9.633 miles de euros, tiene un importe no dispuesto de 5.000 miles de euros destinados a cubrir los costes de urbanización pendientes de la UE2. El vencimiento de ambos se fija en un pago único para el 31 de diciembre de 2016 y cuentan, entre otras, con garantía hipotecaria de primer, segundo y tercer rango sobre los suelos de la UE2 del Plan Parcial SEN-1 de Dos Hermanas (Sevilla).

Adicionalmente a la refinanciación, se ha concedido (i) una opción de compra de suelo a favor de Anida (filial inmobiliaria del BBVA) sobre las fincas titularidad de Entrenúcleos en el sector UE2 de Entrenúcleos, la cual será ejercitable por la entidad financiera entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de vencimiento del préstamo; (ii) una financiación a Colonial por parte de BBVA por importe de 20.000 miles de euros que se utilizará para conceder financiación a Entrenúcleos con el objetivo de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE1; y (iii) una financiación a Colonial por importe de 10.000 miles de euros destinados a la financiación de las obras de rehabilitación de los inmuebles de Travessera de Gràcia i Amigó y al pago de los intereses asociados a la misma.

ii. Otras deudas con garantía hipotecaria

La Sociedad garantiza mediante hipoteca de segundo rango sobre el activo inmobiliario Serrano Galvache número 26 de Madrid y hasta un máximo de 40.000 miles de euros, el préstamo hipotecario de 45.000 miles de euros más sus intereses devengados y no pagados por importe de 6.695 miles de euros, mantenido con Sareb por Asentia Project, y la deuda de Riofisa por importe de 10.000 miles de euros. Dicha hipoteca de máximos cuenta además con garantía de la prenda sobre la renta de dicho inmueble.

En el caso de que Asentia Project obtenga, como consecuencia de la enajenación del suelo hipotecado denominado “Los Naranjos”, un importe superior a 45.000 miles de euros, deberá amortizar el préstamo mantenido por la sociedad dependiente Riofisa con Sareb, hasta un máximo de 10.000 miles de euros, por el exceso generado por la venta.

C) *Deuda de Riofisa*

Durante el ejercicio 2011, la sociedad dependiente Riofisa materializó un acuerdo con sus bancos acreedores para refinanciar su deuda financiera, convirtiéndola en endeudamiento a largo plazo (36 meses), con vencimiento único en diciembre 2014. Asimismo, el acuerdo alcanzado contempla, para más del 90% de la deuda financiera, la posibilidad de extender su vencimiento en 24 meses adicionales en caso de cumplirse determinadas condiciones relacionadas, principalmente, con la consecución de hitos urbanísticos en sus activos.

La deuda bruta del Grupo Riofisa ascendía a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 a 394.369 miles de euros y 393.169 miles de euros respectivamente, de los cuales 317.278 miles de euros y 299.198 miles de euros, respectivamente, tienen garantía hipotecaria sobre activos del grupo Riofisa.

El detalle, por fecha de vencimiento de dicha deuda a 30 de junio de 2013 es el siguiente:

	<u>Menos 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 3 años</u>	<u>Entre 3 y 4 años</u>	<u>Entre 4 y 5 años</u>	<u>Mayor de 5 años</u>	<u>Total</u>
Pólizas	753	38.844	29.482	--	--	--	69.079
Préstamos.....	182.971	75.893	57.480	149	158	7.439	324.090
Total deuda.....	183.724	114.737	86.962	149	158	7.439	393.169

D) *Efectivo y medios equivalentes - restricciones*

A 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, el saldo de efectivo y medios líquidos equivalentes de las actividades discontinuadas ascendía a 40.639 miles de euros y 44.072 miles de euros, respectivamente, de los cuales 19.957 miles de euros se encontraban pignorados a diciembre de 2012. De dicho importe, 1.341 miles de euros estaban pignorados en garantía de las obras de urbanización de la UE1 y UE2 de Entrenúcleos a 31 de diciembre de 2012 y pasarán a ser disponibles para el Grupo Asentia en la medida que justifique la ejecución de dichas obras de urbanización de acuerdo con un cronograma establecido y 5.000 miles de euros garantizan los avales en garantía de la finalización de las obras del sector UE1 de Entrenúcleos. El importe restante se encuentra pignorado a favor del préstamo sindicado de la sociedad Asentia Project. A 30 de junio de 2013, se encontraban pignorados 18.447 millones de euros.

Adicionalmente, 10.144 miles de euros son de libre disposición a 30 de junio de 2013, a excepción de producirse los supuestos de vencimiento anticipado contemplados en el préstamo sindicado de Asentia Project, en cuyo caso dicho saldo se pignoraría a favor del sindicato de bancos.

10.3.3 Resto de Pasivos financieros

La partida “*otros pasivos financieros*”, corrientes y no corrientes, incluye principalmente el importe de los instrumentos financieros derivados y de la cuenta corriente concedida a una sociedad filial del Grupo (SCI Washington) por uno de los socios de dicha sociedad. El valor de mercado de los pasivos por instrumentos financieros derivados registrados asciende a 36.620, 74.411 y 68.679 miles de euros al cierre de los ejercicios 2012, 2011 y 2010, respectivamente, y a 20.051 miles de euros a 30 de junio de 2013. El importe correspondiente a la cuenta corriente al cierre de los ejercicios indicados anteriormente ascendía a 70.286, 57.879 y 57.544 miles de euros, respectivamente, y a 72.313 miles de euros a 30 de junio de 2013.

10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial.

Sin perjuicio de las principales restricciones sobre el uso de capital relativas al préstamo sindicado de Colonial y de SFL que se describe en el epígrafe 10.3, a 31 de diciembre de 2012 existen cuentas corrientes pignoras por importe de 2.500 miles de euros correspondientes a las actividades continuadas y por importe de 19.957 miles de euros para las actividades discontinuadas.

10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.

De acuerdo con lo previsto en el contrato de refinanciación de la deuda en relación con las ratios financieras que Colonial debe cumplir (véase epígrafe 10.3.1 del Documento de Registro), así como en relación a las limitaciones previstas en términos de endeudamiento adicional, la Sociedad seguirá financiando su crecimiento orgánico con las fuentes de financiación que tradicionalmente ha utilizado en el pasado:

- Préstamos hipotecarios;
- Aumentos de capital;
- Emisiones de deuda;
- Líneas de circulante;
- Préstamos sindicados; y
- *Leasings*.

Todo ello dependerá de las condiciones de mercado que se den en cada momento, de la evolución de tipos de interés y siempre en función de las necesidades financieras reales que tenga la Sociedad y del tipo de deuda que más se adapte a dichas necesidades en cada momento.

A este respecto, la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 21 de junio de 2011 aprobó la delegación al Consejo de la facultad de aumentar el capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, al amparo del artículo 297.1.b) de la LSC. Asimismo, la Junta General de accionistas de la Sociedad de 20 de abril de 2010 aprobó la delegación en el Consejo de la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones por un plazo máximo de 5 años y por un importe total máximo de 2.000 millones de euros, según la siguiente proporción: (i) obligaciones o bonos simples, pagarés y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, y participaciones preferentes (importe máximo de 1.000 millones de euros); y (ii) obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones y/o participaciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades, así como *warrants* sobre acciones de nueva emisión o en circulación de la Sociedad (importe máximo de 1.000 millones de euros).

Por otro lado, en el marco de la emisión de obligaciones convertibles realizada por la Sociedad, la Junta General de accionistas, celebrada el 21 de noviembre de 2008, aprobó el aumento de capital social de la Sociedad en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión, delegando en el Consejo de Administración la facultad de ejecutar el aumento de capital acordado en una o varias veces según las solicitudes de conversión que se vayan formulando.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

No aplicable, teniendo en cuenta el sector de actividad de la Sociedad.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

Colonial, en los últimos resultados presentados, manifiesta la significativa desaceleración de la actividad, tanto del sector inmobiliario como de la economía en general.

12.1 *Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del Documento de Registro.*

Las tendencias más significativas en relación con las actividades y los ingresos y gastos del Grupo Colonial desde el 1 de enero hasta el 30 de junio de 2013 se recogen en el epígrafe 20.6 del presente Documento de Registro.

Desde el 30 de junio de 2013 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido cambios significativos en la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta.

12.2 *Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Colonial.*

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas de Colonial son aquellos contenidos en la Sección I “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, en el marco del proceso de negociación de la reestructuración de la deuda financiera sindicada de la Sociedad con vencimiento en diciembre de 2014, Colonial está valorando todas las opciones estratégicas con la finalidad de reducir el importe de la deuda tales como la venta de activos (incluyendo la venta total o parcial de su participación en SFL) o la posibilidad de realizar aumentos de capital, sin que hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad haya adoptado ninguna decisión firme sobre dichas opciones.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

Colonial ha optado por no incluir previsiones o estimaciones de beneficios.

14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.

14.1 *Nombre, dirección profesional y cargo en Colonial de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Colonial y desarrolladas fuera de la misma.*

Consejo de Administración

La tabla siguiente recoge la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad:

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
Juan José Brugera Clavero	Presidente	Consejero Ejecutivo ⁽¹⁾	19/06/2008	27/06/2008	--
Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado	Consejero Ejecutivo	18/07/2008	21/11/2008	--
Luis Maluquer Trepas	Vocal	Otro Consejero Externo ⁽²⁾	31/07/2013	31/07/2013	--
Alberto Ibáñez González.....	Vocal	Consejero Dominical	12/04/2010	20/04/2010	HM Treasury ⁽⁴⁾
Javier Faus Santasusana.....	Vocal	Otro Consejero Externo ⁽⁵⁾	20/04/2010	20/04/2010	--
Alain Chetrit	Vocal	Consejero Dominical	12/04/2010	20/04/2010	Coral Partners (LUX) S.A.R.L.

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Consejero Independiente	19/06/2008	27/06/2008	--
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Vocal	Consejero Independiente	19/06/2008	27/06/2008	--
HDA Conseil, S.A.R.L. ⁽³⁾	Vocal	Consejero Dominical	26/09/2013	26/09/2013	Credit Agricole, S.A.
Francisco Palá Laguna	Secretario no Consejero	--	13/05/2008	13/05/2008	--
Nuria Oferil Coll.....	Vicesecretaria no Consejera	--	12/05/2010	12/05/2010	--

(1) Juan José Brugera Clavero tiene delegadas algunas facultades del Consejo de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, el primer ejecutivo de la Sociedad es Pedro Viñolas Serra quien tiene delegadas todas las facultades de acuerdo con la ley.

(2) Luis Maluquer Trepal ha prestado servicios jurídicos a la Sociedad, motivo por el cual se ha considerado que tiene el carácter de "Otro Consejero Externo".

(3) Representada por Henri d'AMBRIÈRES.

(4) Departamento del Tesoro del Reino Unido (*government's economic and finance ministry*).

(5) Commerzbank, A.G., accionista que propuso su nombramiento como Consejero, ha dejado de ser accionista significativo de Colonial según la comunicación de participación significativa realizada a la CNMV con fecha 18 de octubre de 2013, motivo por el cual D. Javier Faus Santasusana ha pasado a tener el carácter de "Consejero Dominical" al de "Otro Consejero Externo" tras la decisión adoptada por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 24 de octubre de 2013.

El Consejo de Administración de Colonial debe estar compuesto, según lo establecido en el artículo 29 de sus Estatutos Sociales, por un número de miembros no inferior a 5 ni superior a 15. La selección y el nombramiento de Consejeros de la Sociedad se rigen por criterios de experiencia y cualificación profesional para el desempeño del cargo.

La Junta General de accionistas, celebrada el día 30 de junio de 2009, fijó en 12 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. No obstante lo anterior, a la fecha del presente Documento de Registro, únicamente forman parte del Consejo de Administración 9 personas.

Durante el ejercicio 2012, el Consejo de Administración se reunió un total de 11 ocasiones. Asimismo, durante el primer semestre de 2013, el Consejo de Administración se ha reunido un total de 9 ocasiones.

Comisión Ejecutiva

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el artículo 29 de los Estatutos Sociales y en el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de 3 y un máximo de 10 miembros y su nombramiento requiere, para su validez, el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo.

La composición actual de la Comisión Ejecutiva es la siguiente:

Nombre	Cargo	Naturaleza del Cargo
Juan José Brugera Clavero	Presidente ⁽¹⁾	Ejecutivo
Pedro Viñolas Serra	Vocal ⁽²⁾	Ejecutivo
Alberto Ibáñez González.....	Vocal	Dominical Otro Consejero Externo
Javier Faus Santasusana.....	Vocal	Dominical
Alain Chetrit	Vocal	Independiente
Carlos Fernández-Lerga.....	Vocal	Dominical
HDA Conseil, S.A.R.L. ⁽³⁾	Vocal	Independiente

(1) Juan José Brugera Clavero tiene delegadas algunas facultades del Consejo de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, el primer ejecutivo de la Sociedad es Pedro Viñolas Serra quien tiene delegadas todas las facultades de acuerdo con la ley.

(2) Consejero Delegado.

(3) Representada por Henri d'AMBRIÈRES.

La Comisión Ejecutiva es un órgano delegado del Consejo de Administración.

La delegación permanente de facultades por parte del Consejo en la Comisión Ejecutiva comprenderá todas o parte de las facultades del Consejo, como establece el artículo 29 de los Estatutos Sociales, salvo las que sean legalmente indelegables o las que no puedan ser delegadas por virtud de lo dispuesto en los Estatutos Sociales o en la legislación vigente.

Durante el ejercicio 2012 y durante el primer semestre de 2013, la Comisión Ejecutiva no se ha reunido en ninguna ocasión.

La Sociedad cuenta asimismo con un Comité de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que se describen en el epígrafe 16.3 siguiente.

Altos Directivos

El Consejero Delegado es el primer ejecutivo de la Sociedad, del que depende la Alta Dirección de la Sociedad.

Los Altos Directivos⁽¹⁾ y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad y de los que dependen las áreas y departamentos de la Sociedad se identifican a continuación:

Nombre	Cargo
Carmina Ganyet i Cílera ⁽²⁾	Directora General Corporativa
Juan Ceñal González-Fierro ⁽²⁾	Director General Corporativo de Asentia Project
Albert Alcober Teixido ⁽²⁾	Director Área de Patrimonio
Miquel Llugany Paredes	Director General de Negocio de Asentia Project
Angels Arderiu Ibars	Directora Financiera
Carlos Krohmer	Director Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relación con inversores
José Martínez Flor	Director Recursos Humanos
Nuria Oferil Coll ⁽²⁾	Directora de la Asesoría Jurídica

(1) Entendido como aquellos que dependen directamente del Consejo de Administración y/o del Consejero Delegado.

(2) Tiene la condición de Alto Directivo.

La dirección profesional de Consejeros y Altos Directivos es el domicilio social de la Sociedad.

En la siguiente tabla se indican las empresas o asociaciones de las que los miembros del Consejo de Administración y los Altos Directivos de la Sociedad han sido miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios directos, en cualquier momento en los últimos cinco años, con excepción de (i) aquellas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar; (ii) participaciones accionariales de sociedades cotizadas que no tienen el carácter de participación significativa; (iii) sociedades filiales de la Sociedad; y (iv) cualesquiera otras que no tengan relevancia alguna a los efectos de la actividad de la Sociedad.

Nombre/ Denominación social	Cargo en Grupo Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
Juan José Brugera Clavero	Presidente	--
Pedro Viñolas Serra	Vocal (Consejero Delegado)	Grupo Financiero Riva y García-Consejero Delegado (hasta 2008). Grupo Mecanotubo (hasta 2011). Electro-Stocks, S.A. Bluespace, S.A. SIIC de Paris, S.A. - Consejero
Luis Maluquer Trepas	Vocal	Aldesago, S.L. – Administrador Único (hasta 2012) Fortunella, S.L. (en trámites de disolución y liquidación) – Administrador Único Pineapple Tree, S.L. – Administrador Único Vitek, S.A. – Administrador Único
Alberto Ibáñez González	Vocal	Bankia-Consejero y Presidente del Comité de Auditoría y Cumplimiento Royal Bank Scotland – <i>Senior advisor</i> para España y Portugal
Javier Faus Santasusana	Vocal	--
Alain Chetrit	Vocal	--

<u>Nombre/ Denominación social</u>	<u>Cargo en Grupo Colonial</u>	<u>Actividades significativas fuera del Grupo Colonial</u>
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Gamesa Corporación Tecnológica, S.A.-Consejero Abantia Corporación- Consejero y Presidente de la Comisión de Auditoría Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A. – Presidente
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Vocal	--
Henri d'AMBRIÈRES (en representación de HDA Conseil, S.A.R.L.).....	Vocal	SYSTRA – Consejero y miembro del Comité de Auditoría (hasta 2012) ODAS – Consejero (hasta 2012) SOFRESA – Consejero (hasta 2012) SOFRANTEM – Consejero (hasta 2012)

Los miembros de la Alta Dirección del Grupo Colonial no ostentan ni han ostentado en los últimos 5 años cargo alguno en otras sociedades cotizadas o relevantes fuera del Grupo Colonial.

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión, así como por los Altos Directivos de la Sociedad, se hace constar que ninguna de dichas personas, en los 5 años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, (i) ha sido condenada por delito de fraude; (ii) está relacionada, en su calidad de Consejero o Alto Directivo, con concurso o liquidación alguna de una sociedad mercantil; ni (iii) ha sido inculpada pública y oficialmente, sancionada por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de un emisor.

No existe ninguna relación familiar entre las personas a las que se ha hecho referencia en este epígrafe.

A continuación se incluye un breve *currículum vitae* de cada uno de los miembros del Consejo de Administración de Colonial.

(a) Consejo de Administración

Juan José Brugera Clavero

Ingeniero Técnico Industrial (especialidad Electrónica Industrial) por la Escuela Universitaria de Ingenieros Técnicos Industriales de Terrassa.

Asimismo, cuenta con un MBA (Master en Business Administration)-ESADE (Barcelona), Diploma PDG (Programa de Dirección General), IESE (Barcelona) y en 2004 fue nombrado “Honorary Degree” Doctor Honoris Causa in Economics, por la Constantinian University of Providence, Rhode Islands (EE.UU.) y profesor honorario de la Sociedad Científica de Chile. ESERP (Barcelona).

Entre 1967 y 1968 fue profesor adjunto en la cátedra de Electrónica y Servosistemas en la Escuela Industrial de Terrassa y en La Escuela de Telecomunicaciones de La Salle. Desde 1968 hasta 1970 trabajó como Ingeniero en el Laboratorio Industrial Inter-Grundig. Desde 1971 hasta 1975 estuvo en el Departamento de Planificación y Área Comercial en los Servicios Centrales del Banco Atlántico. Asimismo, desde 1975-1987 ocupó diferentes cargos de responsabilidad en el Banco Sabadell, como Director de la O.P. de Barcelona, Director de la Zona de Barcelona, Subdirector General o Miembro del Comité Central de Dirección.

Durante los años 1987 y 1994 fue Consejero Delegado de Sindibank (Sindicato de Banqueros de Barcelona). Durante el periodo 1994-2006 ya estuvo ligado a Inmobiliaria Colonial (Sociedad absorbida) ocupando los cargos de Consejero Delegado y Administrador de Société Foncière Lyonnaise. Asimismo, desde julio de 2006 hasta marzo de 2007 ocupó el cargo de Director General de Grupo Mutua Madrileña.

Desde abril de 2010, preside la sociedad Société Foncière Lyonnaise (SFL).

Pedro Viñolas Serra

Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y por la Universidad Polit  cnica de Cataluña y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también estudi   Derecho.

Pedro Viñolas se incorporó, en 1990, como Director del Servicio de Estudios de la Bolsa de Barcelona, de la que posteriormente fue Subdirector General, y en la que permaneció hasta 1997. En esa fecha se incorporó, como Director General, a FILO, S.A. empresa inmobiliaria cotizada en bolsa en la que permaneció hasta 2001. Posteriormente y hasta julio de 2008, ocupó el cargo de Socio y Consejero Delegado en el Grupo Financiero Riva y García. Ha sido presidente del Urban Land Institute en España, miembro del Consejo de Administración del grupo financiero Riva y García. Asimismo, también ha sido presidente del Instituto Español de Analistas Financieros en Catalunya desde el año 1994 hasta el año 2000.

Actualmente, es miembro del Consejo de Administración de Societé Foncière Lyonnaise formando parte de su Comité Ejecutivo y es miembro, asimismo, del Consejo de Administración de SIIC de Paris SA. Es profesor titular del departamento de Finanzas de ESADE y miembro del Consejo de Administración de Electro-Stocks, S.A. y de Bluespace, S.A.

Luis Maluquer Trepal

Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y Diplomado en Instituciones Internacionales por la Université de Genève.

A lo largo de su vida profesional, a través del despacho Maluquer Advocats, SCP, ha asesorado a diversas entidades nacionales e internacionales, prestando sus servicios en el ámbito de la consultoría, del asesoramiento jurídico y de los litigios judiciales, arbitrajes y procesos de mediación. Así mismo, cuenta con experiencia docente en diversas instituciones como Cambra de Comerç de Barcelona y es administrador representante de España en el seno de la Association Europeenne pour le Droit Bancaire Et Financier (AEDBF Paris).

Actualmente, es Socio Director del Despacho Maluquer Advocats, SCP y consejero y secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra Societe Foncière Lyonnaise (SFL) de la que es consejero. Asimismo, es apoderado especial, secretario del consejo en diversas filiales de compañías francesas y de la Confederación Helvética, especialmente en los sectores de infraestructuras y Agroalimentario.

Alberto Ibáñez González

Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense (Madrid).

Entre 1972 y 1989 ha ocupado diversos cargos de responsabilidad en la banca española e instituciones extranjeras.

Asimismo, entre 1989 y 1998 fue Presidente de Salomon Brothers España y durante el periodo comprendido entre 1999 y 2007 ocupó diferentes cargos de responsabilidad en Citigroup, y en particular el de Presidente (Chairman) en España y Portugal, así como el de Corresponsable (Cohead) de Citigroup Global Markets.

Actualmente, es Senior Advisor para España y Portugal de The Royal Bank of Scotland.

Javier Faus Santasusana

Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Barcelona, Máster en Derecho Financiero por Georgetown University y MBA por ESADE (Barcelona).

Ejerció como abogado especialista en fusiones y adquisiciones durante 11 años en Nueva York y Barcelona.

En 2001 desempeñó el cargo de Consejero Delegado de la compañía inmobiliaria Hovisa, sociedad inmobiliaria propietaria, entre otros activos, del Hotel Arts en Barcelona. En 2006 lidera la venta de la sociedad a un consorcio formado por Host Hotels y GIC (Gobierno de Singapur).

Entre 2003 y 2007 fue Socio Director en España del fondo de capital inmobiliario Patron Capital Partners (fondo de private equity basado en Londres) para España y Portugal.

Actualmente, es Presidente del fondo de capital inmobiliario Meridia Capital Partners, gestora de capital riesgo con base en Barcelona.

En el mundo académico, colabora con la cátedra inmobiliaria del profesor Arthur Segel en la Harvard Business School.

Es Vicepresidente del Real Club de Tenis de Barcelona y miembro del comité organizador del Trofeo Conde de Godó, Vocal consultor de la Cámara de Comercio de Barcelona y Vicepresidente económico del FC Barcelona.

Alain Chetrit

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la Universidad Politécnica de Madrid. H.E.C. en París (equivalente MBA).

Desde 1998 ha ocupado diversos cargos de responsabilidad en Colony Capital Europa, ocupando actualmente el cargo de Managing Director y responsable de inversiones en España de Colony Capital Europa. Asimismo, es miembro del Consejo de Administración de Colony Capital S.L.

Carlos Fernández-Lerga Garralda

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 y Presidente de la Comisión de Auditoría de Abantia Corporación; 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 y vocal de la Comisión Ejecutiva del Real Instituto Elcano.

Ha sido asimismo Consejero de Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (*Lead Independent Director*) y Presidente de su Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y Consejero General de La Caixa.

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 SFL.

Javier Iglesias de Ussel Ordís

Licenciado en Historia Moderna y Contemporánea por la Universidad de Barcelona. Ha participado en un gran número de cursos en Dirección y Administración de Empresas, Marketing, Análisis de Riesgos y Prevención contra el Lavado del Dinero.

Desde 1974 hasta 1995 ocupó diferentes cargos de responsabilidad en Lloyds Bank International Londres, Dubai, Brasil, Paraguay y España como Director Sucursal en Sao Bernardo do Campo (Brasil), Director General Adjunto en Paraguay y Director Comercio Exterior, Marketing y UK Corporate Banking en Madrid.

Asimismo, desde 1995 hasta junio de 2008 ha desempeñado en The Bank of New York Mellon diversos cargos, tales como, Managing Director y Director Regional para España, Portugal y Andorra en Madrid, Managing Director y Jefe de la División de América Latina y el Caribe en Nueva York y Country Manager y Senior Representative en Madrid.

Henri d'AMBRIÈRES, en representación de HDA Conseil, S.A.R.L.

Estudió en la Escuela de Estudios Superiores de Comercio (HEC) de París. Asimismo, cursó el programa *International Directors Programme* en la escuela de negocios INSEAD.

Desde 1984 hasta 2012, ocupó diversos cargos de responsabilidad en el Grupo Crédit Lyonnais/Crédit Agricole en relación con financiaciones estructuradas, banca comercial y recursos humanos. Trabajó en Crédit Lyonnais España entre 1990 y 1995. A partir de 2002, fue el responsable a nivel mundial del banco de “Créditos a la Exportación”. De 2008 a 2013 ha ocupado el cargo de Presidente del Grupo Export Credits de la Federación Bancaria Europea (*European Banking Federation*).

Asimismo, entre 2005 y 2012 representó a Crédit Agricole en varios Consejos de Administración (Systra, Odas, Sofresa y Sofrantem).

(b) Altos Directivos y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad

A continuación se incluye un breve *currículum vitae* de cada uno de los miembros del equipo directivo de Colonial.

Carmina Ganyet i Cirera

Licenciada en Ciencias Económicas y en Administración de Empresas por la Universitat Autònoma de Barcelona con estudios de postgrado en ESADE.

Inició su trayectoria profesional en el sector financiero en Caixa de Catalunya. En el año 1991 ingresó en la firma de auditoría Arthur Andersen en Barcelona, especializándose en auditoría del sector financiero. En 1995 entró a formar parte del grupo “la Caixa” como responsable de Control de Gestión del Grupo Financiero, Inmobiliario y Asegurador de Caixa Holding (actual Criteria). En el año 2000, fue nombrada Directora del Área Operativa y Financiera de Colonial. En enero 2009 pasó a desempeñar las funciones de Directora General Corporativa de Colonial y es miembro del Consejo de Administración de las filiales Société Foncière Lyonnaise y SIIC de Paris SA.

Asimismo, cuenta con experiencia docente como profesora en la Universitat Ramon Llull en la Facultad de Administración de Empresas, es miembro de la Junta Directiva del Círculo de Economía, fundadora de l'Espai Vicens Vives y miembro del Consejo de Ethos Ramon Llull-   tica y Empresa.

Actualmente, ocupa el cargo de Directora General Corporativa en Colonial desde enero de 2009.

Juan Ceñal González-Fierro

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos por la Escuela Técnica Superior de Caminos de la Universidad Politécnica de Madrid. Estudios de postgrado en Control Financiero y Presupuestario por el Instituto de Empresa.

Inició su trayectoria profesional en 1979 en Constructora Internacional, S.A. primero como ingeniero de obra y posteriormente como responsable del departamento de Control de Gestión. De 1988 a 1990 prestó sus servicios en el Sindicato de Banqueros de Barcelona (Sindibank, S.A.). Se incorporó al Grupo Fosforera, S.A. como Director Financiero en 1990. En 2001 Grupo Fosforera, S.A. pasó a denominarse Grupo Inmocaral, S.A. sociedad que posteriormente se fusionó con Inmobiliaria Colonial en 2007. En el momento de la fusión Juan Ceñal era Director General de Inmocaral y a partir de la fusión continuó como Adjunto al Consejero Delegado hasta septiembre de 2013.

Actualmente ocupa el cargo de Director General Corporativo de Asentia Project.

Albert Alcober Teixido

Diplomado en Marketing, Dirección y Administración de empresas por la Escuela Superior de Marketing y Administración de Empresas (ESMA) de Barcelona. Postgrado en publicidad. Miembro del Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Inició su carrera profesional en CB Richard Ellis, permaneciendo en la firma de 1990 a 1993 como consultor senior. Posteriormente se incorporó a BP Oil como Director de Inversiones, Desarrollo y Patrimonio donde permaneció de 1993 a 1996. Se incorporó a Colonial en 1996 como Director Comercial del área de patrimonio. A partir de enero de 2010 ha asumido la Dirección del Negocio de Patrimonio de Colonial.

Actualmente, ocupa el cargo de Director del área de Negocio de Patrimonio en Colonial desde enero de 2009.

Miquel Llugany Paredes

Arquitecto por la Escuela Técnica Superior Arquitectura de Barcelona, especialidad en Urbanismo, donde ejerció de profesor de urbanismo en el periodo 1976-1981.

Desempeñó el cargo de Alcalde de la ciudad de Rubí (Barcelona) durante el periodo de 1979 a 1992. Así mismo, desde el año 1986 hasta el año 1994 fue Vicepresidente de la Federación Catalana de Municipios y miembro de la Federación Española de Municipios. También participó en la Comisión de Gobierno Local de Catalunya desde el año 1990 hasta el año 1994. A partir del año 1994 y hasta el año 2000 fue consultor en temas de Urbanismo, trabajando para empresas del Sector y las Administraciones Públicas, periodo en el que colaboró con Inmobiliaria Colonial (sociedad absorbida). En el año 2000 se incorporó a Colonial como Director de Gestión de Suelo, cargo que desempeñó hasta el año 2006. A partir de esa fecha, continuó la colaboración con Colonial como profesional externo, compaginando este trabajo con asesoramientos profesionales en urbanismo a otras empresas. En octubre de 2008 se incorporó de nuevo a Colonial y fue nombrado Director del Área de Suelo y Promociones hasta septiembre de 2013.

Actualmente, ocupa el cargo de Director General de Negocio de de la filial Asentia Project.

Angels Arderiu Ibars

Licenciada en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona. Postgrado en Auditoría de Cuentas y Máster en Finanzas de ESADE.

Inició su trayectoria profesional en el campo de la auditoría de cuentas donde ejerció durante nueve años. Se incorporó a Colonial en marzo de 1999 como Responsable de Contabilidad, accediendo, en enero de 2009, al cargo de Directora Financiera.

Actualmente, ocupa el cargo de Directora Financiera en Colonial desde enero de 2009.

Carlos Krohmer

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por el Mannheim Business School (Alemania), estudios en el marco del Multiregional International Business Programme en la Universitat Autònoma de Barcelona & Swansea University y estudios de postgrado en IESE y Harvard Business School.

Empezó su carrera profesional en el Grupo Unilever en Hamburgo asumiendo diferentes puestos de responsabilidad en las áreas de Controlling y Finanzas. En 1999 fue nombrado Head of Management Control de Unilever Bestfoods Alemania. En 2001 se incorporó a CaixaHolding (actual Criteria), filial del “Grupo La Caixa”, en el área de Desarrollo Corporativo como Director de participaciones Real Estate y Senior Project Manager en el proceso de la salida a bolsa de Criteria. Hasta mediados de 2008 fue consejero de Holret, S.A., filial inmobiliaria francesa de Criteria. Se incorporó a Colonial en enero 2009.

Hasta el año 2010 ha sido profesor de Corporate Finance en Business Engineering School La Salle.

Actualmente, ocupa el cargo de Director de Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relaciones con Inversores en Colonial desde enero de 2009.

José Martínez Flor

Perito Mercantil. Cursos de post-grado en fiscalidad inmobiliaria, seguros y recursos humanos.

Inició su trayectoria profesional incorporándose a Inmobiliaria Colonial, S.A. en 1968 desempeñando diversas tareas en el departamento de contabilidad. Desde 1993 es el responsable del área fiscal, tributos y seguros, asumiendo en enero de 2009 el cargo de Director de Recursos Humanos, Tributos y Servicios Generales.

Actualmente, ocupa el cargo de Director de Recursos Humanos en Colonial desde enero de 2009.

Nuria Oferil Coll

Licenciada en Derecho por la Universidad de Barcelona. Abogado en ejercicio, colegiada en el ICAB desde 1999. Curso de especialización en Derecho Inmobiliario y Urbanístico de ESADE.

Inició su carrera profesional en Roca y Junyent Abogados como abogado asociado incorporándose a la Asesoría jurídica de Colonial en 2004. Es Vicesecretaria del Consejo de Administración de Colonial desde mayo de 2010.

Actualmente, ocupa el cargo de Directora de la Asesoría Jurídica en Colonial desde mayo de 2010.

14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos.

Actualmente, HM Treasury, Coral Partners y Crédit Agricole, S.A., que reúnen la condición de accionistas significativos y acreedores, directos o indirectos, tienen representación en el Consejo de Administración de la Sociedad a través de Consejeros dominicales.

Estas sociedades podrían tener un potencial conflicto de interés con la Sociedad, en cuyo caso, se aplicarían los mecanismos previstos en los artículos 16 y 21 del Reglamento del Consejo de Administración, entre los cuales está el deber del Consejero de abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente o que afecten a un miembro de su familia o a una sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o tenga una participación significativa, así como de votar en las correspondientes decisiones o delegar para las mismas, debiendo ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota.

A) *Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/o otros deberes.*

Según la información que ha sido facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con la Sociedad y sus intereses privados, ni realizan actividades por cuenta propia o ajena similares, análogas o complementarias a las del objeto social de la Sociedad, salvo aquellas que se indican en el epígrafe 14.1, en los cuadros que enumeran las sociedades de las que las personas mencionadas en dicho epígrafe 14.1 son, o han sido, miembros de los órganos de administración, supervisión o socios directos, en cualquier momento durante los últimos 5 años.

B) *Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el epígrafe 14.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.*

Al margen de los Consejeros dominicales mencionados en el epígrafe 14.1 anterior, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de Colonial o de la Alta Dirección ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier otra persona.

C) *Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad.*

Se hace constar que, según los datos de que dispone Colonial, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior que sea titular de acciones o valores de Colonial ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición.

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

15.1 *Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.*

De conformidad con el artículo 30 de los Estatutos Sociales de Colonial, el cargo de Consejero es retribuido:

“Artículo 30.- RETRIBUCIÓN.

1. El cargo de Consejero será remunerado.

2. La retribución de los Consejeros consistirá en:

(i) una remuneración anual fija y determinada, y en dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus Comisiones ejecutivas y consultivas. El importe de las retribuciones que puede satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros por estos conceptos será el que al efecto determine la Junta General de Accionistas, el cual permanecerá vigente hasta tanto la propia Junta General de Accionistas no acuerde su modificación; y en

(ii) una remuneración variable anual, que consistirá en una participación del cuatro por ciento (4%) en los beneficios líquidos de la Sociedad, que sólo podrá ser detraída del mismo con sujeción a lo establecido en las disposiciones legales vigentes. El Consejo de Administración podrá acordar reducir el referido porcentaje en los años que lo considere oportuno.

3. La distribución de los importes que correspondan en atención a ha establecido en los apartados (i) e (ii) anteriores entre los distintos Consejeros corresponderá al Consejo de Administración. En este sentido, la retribución de los distintos Consejeros podrá ser diferente en función de su carácter o cargo.

Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en el párrafo anterior, se prevé el establecimiento de sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, destinados a los Consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que

determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada Consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.

4. Las retribuciones previstas en los apartados precedentes, derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración, serán compatibles e independientes de las demás percepciones que correspondan a los Consejeros por cualesquiera funciones ejecutivas (cualquiera que sea la naturaleza de la relación con la Sociedad) o de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Sociedad distintas de las que les sean propias por su condición de meros Consejeros, ya sean mercantiles o laborales, dinerarias o en especie (de carácter fijo, variable o contingente, incluidos planes de previsión y seguros y, en su caso, Seguridad Social, pensiones o compensaciones de cualquier clase; así como cualquier cuantía indemnizatoria), las cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

5. El Consejo elaborará un Informe Anual sobre las retribuciones de sus consejeros, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de retribuciones de la Sociedad aprobada por el Consejo para el año en curso así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio, así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros. El Informe se difundirá y someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del Orden del Día, a la Junta General ordinaria de accionistas.”

A continuación se indica el detalle individualizado percibido por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2012, desglosado por conceptos retributivos:

Remuneraciones 31/12/2012	Retribución fija	Retribución variable	Atenciones Estatutarias ⁽¹⁾	Dietas por pertenencia a otros Consejos de sociedades del Grupo		Retribución fija de sociedades del Grupo	Total
				Dietas	(miles €)		
D. Juan José Bruguera Clavero	316	--	100	48	36	150	650
D. Pedro Viñolas Serra	432	126	75	30	36	--	699
D. Carlos Fernández- Lerga Garralda	--	--	95	30	36	--	161
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	--	--	110	27	--	--	137
D. Manuel Menéndez López ⁽²⁾	--	--	37	21	--	--	58
D. Carlos Gramunt Suárez ⁽³⁾	--	--	13	9	--	--	22
D. José María Sagardoy Llonis ⁽³⁾	--	--	75	27	--	--	102
D. Alberto Ibáñez González	--	--	100	27	--	--	127
D. Jean-Luc Ransac ⁽⁴⁾	--	--	100	30	--	--	130
D. Alain Chetrit	--	--	100	30	--	--	130
D. Javier Faus Santassusana	--	--	100	24	--	--	124
Totales.....	748	126	905	303	108	150	2.340

(1) Las “atenciones estatutarias” se corresponden con la retribución de los Consejeros por su pertenencia al Consejo de Administración de Colonial y a sus diferentes Comisiones.

(2) En octubre 2012, Manuel Menéndez Lopez cesó como Consejero, siendo sustituido por Carlos Gramunt.

(3) En julio de 2013, Carlos Gramunt Suárez y José María Sagardoy Llonis cesaron como Consejero.

(4) En junio de 2013, Jean-Luc Ransac cesó como Consejero y miembro de las Comisiones del Consejo.

A continuación se indica la información sobre la retribución de los miembros del Consejo de Administración de Colonial para el ejercicio 2012, según el modelo de información del Anexo I del Informe Anual de Gobierno Corporativo para las sociedades cotizadas establecido por la CNMV que fue aprobado mediante Circular 4/2007, de 27 de diciembre, de este organismo.

A) Por la pertenencia al Consejo de Administración, las retribuciones durante el ejercicio 2012 fueron las siguientes:

	2012
Concepto retributivo	Importe (miles €)
Retribución fija ⁽¹⁾	748
Retribución variable.....	126
Dietas.....	303
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros.....	--
Atenciones Estatutarias.....	905
Otros	--
Total.....	2.082

(1) Remuneración fija en concepto de las funciones ejecutivas.

	2012
Otros Beneficios	Importe (miles €)
Anticipos.....	--
Créditos concedidos.....	--
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones.....	--
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas.....	--
Primas de seguros de vida.....	--
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros	--
Total.....	--

B) Por la pertenencia de los Consejeros de Colonial a otros Consejos de Administración y/o a la alta dirección de las sociedades de Colonial, percibieron durante el ejercicio 2012 las siguientes cantidades:

	2012
Concepto retributivo	Importe (miles €)
Retribución fija	150
Retribución variable.....	--
Dietas.....	108
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros.....	--
Atenciones Estatutarias.....	--
Otros	--
Total.....	258

	2012
Otros Beneficios	Importe (miles €)
Anticipos.....	--
Créditos concedidos.....	--
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones.....	--
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas.....	--
Primas de seguros de vida.....	--
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros	--
Total.....	--

C) Por tipología de Consejero:

Tipología Consejeros	2012	
	Por Sociedad	Por Grupo
	miles €	
Ejecutivos	1.127	222
Externos Dominicales	693	--
Externos Independientes	262	36
Otros Externos	--	--
Total	2.082	258

D) Respecto al beneficio atribuido a la Sociedad:

	2012
Remuneración total Consejeros (miles de euros)	2.340
Remuneración total Consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante.....	--

Las retribuciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2013 por los actuales miembros del Consejo de Administración de Colonial en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascendieron a 1.374 miles de euros.

Retribución de los administradores de la Sociedad

La Junta General de accionistas de 27 de junio de 2013 aprobó, bajo el punto sexto del orden del día, establecer en 1.450.000 euros el límite anual máximo para 2013 (con efectos 1 de enero de 2013) al que podrá ascender el importe global de la retribución de los Consejeros, en concepto de remuneración anual fija y dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus Comisiones ejecutivas y consultivas. El Consejo de Administración distribuirá entre sus miembros la retribución correspondiente dentro del límite fijado por la Junta General de accionistas, de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración.

El límite anual máximo, aprobado por la Junta General de accionistas, no resultará de aplicación al resto de conceptos retributivos contemplados en el artículo 30 de los Estatutos Sociales de Colonial y, en particular, a: (i) las percepciones que correspondan al Presidente y al Consejero Delegado por las funciones ejecutivas que desempeñen para la Sociedad, distintas de las que les son propias por su condición de meros Consejeros—el Consejo de Administración fijará para cada año la retribución anual fija y variable del Presidente y del Consejero Delegado, de conformidad con la política sobre remuneraciones de los Consejeros que será sometida a votación consultiva de la Junta General de accionistas—; (ii) los derechos correspondientes al plan de entrega de acciones a Consejeros ejecutivos y directivos de la Sociedad, aprobado por la Junta General de 21 de junio de 2011; y (iii) la indemnización contingente que, con el carácter de retribución adicional y extraordinaria, fue aprobada por la Junta General de 21 de noviembre de 2008 a favor del Consejero Delegado, y por la Junta General de 21 de junio de 2011 a favor del Presidente, para los supuestos de cese por cambio de control en la Sociedad o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración. Dichos conceptos retributivos se detallan en el apartado b) siguiente.

El *Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Inmobiliaria Colonial, S.A.* correspondiente al ejercicio 2013 fue aprobado con carácter consultivo por la Junta General de accionistas de 27 de junio de 2013 y puede consultarse en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la de la Sociedad (www.inmocolonial.com).

a) *Retribución de los Consejeros por el ejercicio de sus funciones como tales:*

- (i) Los Consejeros percibirán una cantidad fija anual de 50.000 euros por el desempeño de su cargo.
- (ii) Adicionalmente, el Presidente del Consejo percibirá en calidad de dietas de asistencia para cada una de las reuniones del Consejo la cantidad de 4.800 euros y el resto de Consejeros la cantidad de 3.000 euros.
- (iii) El Presidente de la Comisión Ejecutiva percibirá asimismo una cantidad fija anual adicional de 50.000 euros y el resto de los integrantes de la Comisión percibirán la cantidad fija anual de 25.000 euros.
- (iv) Los Presidentes del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones percibirán asimismo cada uno una cantidad fija anual adicional de 35.000 euros y el resto de los integrantes de dichas Comisiones percibirán la cantidad fija anual de 25.000 euros.

A excepción de la remuneración del Presidente del Consejo de Administración y del Consejero Delegado por el ejercicio de sus funciones ejecutivas, cuyo desglose se realiza en el apartado b) siguiente, los importes reflejados en este apartado a) son la única remuneración que reciben los Consejeros de la Sociedad.

b) *Retribución adicional del Presidente y del Consejero Delegado para el ejercicio 2013*

(i) Retribución anual fija

- Presidente del Consejo de Administración que desempeña determinadas funciones ejecutivas: su retribución anual fija asciende a 325.592,06 euros.
- Consejero Delegado y primer ejecutivo de la Sociedad: su retribución anual fija asciende a 443.722,08 euros.

(ii) Retribución variable

- Presidente del Consejo de Administración que desempeña determinadas funciones ejecutivas: su retribución variable podrá ascender hasta un máximo de un 40% sobre la retribución anual fija señalada en el punto (i) anterior.
- Consejero Delegado y primer ejecutivo de la Sociedad: su retribución variable podrá ascender hasta un máximo de un 40% sobre la retribución anual fija señalada en el punto (i) anterior.

Adicionalmente, se aprobó reconocer para el ejercicio 2013 una retribución adicional y especial a Juan José Brugera Clavero, Presidente del Consejo de Administración, y Pedro Viñolas Serra, Consejero Delegado y primer ejecutivo de la Sociedad, por importe de 130.000 euros y 43.000 euros en concepto de gratificación extraordinaria por la valoración del desempeño de sus funciones durante el periodo transcurrido en dicho ejercicio 2013.

(iii) Beneficios adicionales

El sistema retributivo del Consejero Delegado y del Presidente del Consejo de Administración se complementa con otros beneficios a determinar por el Consejo de Administración.

En particular, la Sociedad tiene contratada una póliza de seguro colectiva de responsabilidad civil que cubre toda responsabilidad de cualquier orden por actos y conductas de los Consejeros y directivos de la Sociedad como consecuencia del desempeño de las actividades propias de sus funciones.

(iv) Plan de incentivos a largo plazo

Juan José Brugera Clavero, Pedro Viñolas Serra y los miembros del equipo directivo, entre los que se encuentran todos los Altos Directivos, tienen asignada una retribución adicional gratuita referenciada al valor de las acciones de la Sociedad, en su condición de beneficiarios del Plan de Incentivos que fue aprobado por la Junta General de accionistas de 21 de junio de 2011, el cual prevé:

- *Descripción:* Plan de incentivos a largo plazo que consiste en la entrega condicionada y restringida de acciones de la Sociedad, sin coste alguno para el beneficiario.

- *Beneficiarios del Plan de incentivos a largo plazo:* El Presidente del Consejo de Administración (D. Juan José Brugera Clavero), el Consejero Delegado (D. Pedro Viñolas Serra) y los miembros del equipo directivo (9 personas), entre los que se encuentran todos los Altos Directivos.
- *Determinación del número de acciones:* El número máximo de acciones de referencia será de 1.780.000 acciones. De dicho número de acciones, el Presidente del Consejo, D. Juan José Brugera Clavero, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan tendrá derecho a percibir, como máximo, 400.000 acciones.

El número máximo de acciones que tendrá derecho a percibir el Consejero Delegado, D. Pedro Viñolas Serra, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 600.000 acciones.

El número máximo de acciones que, en su conjunto, tendrán derecho a percibir los miembros del equipo directivo, entre los que se encuentran los Altos Directivos, beneficiarios del Plan, en función del cumplimiento de los indicadores determinados por el Consejo de Administración, será de 780.000 acciones.

- *Condiciones aplicables* al Presidente del Consejo de Administración (D. Juan José Brugera Clavero), el Consejero Delegado (D. Pedro Viñolas Serra) y a los Altos Directivos.
 - El 20% del número máximo de acciones queda supeditado a que el crecimiento del NAV Neto¹ por acción de Colonial, es decir, el derivado exclusivamente del valor de los activos patrimoniales, entre el día 1 de enero de 2011 y el 1 de enero de 2015 sea superior a la media simple observada por el NAV por acción de determinadas sociedades inmobiliarias² que se concretarán por el Consejo de Administración.
 - El 15% del número máximo de acciones queda supeditado a que el *cash flow* consolidado recurrente de Colonial muestre un crecimiento entre el día 1 de enero de 2011 y el día 1 de enero de 2015 del 20% en términos de parámetros comparables.
 - El 15% del número máximo de acciones fijado queda supeditado a que la revalorización del NAV por acción de Soci   Foncière Lyonnaise (SFL) entre el día 1 de enero de 2011 y el día 1 de enero de 2015 supere a la media simple del NAV de determinadas sociedades inmobiliarias francesas cotizadas³ que se concretarán por el Consejo de Administración.
 - El 25% del número máximo de acciones queda supeditado a que el NAV Neto por acción de Colonial, es decir el derivado exclusivamente del valor de los activos patrimoniales, muestre un crecimiento entre el día 1 de enero de 2011 y el día 1 de enero de 2015 del 100%. No obstante, si el incremento del NAV Neto por acción de Colonial fuera inferior al 100% en dicho período pero superior al 60%, el 25% del número máximo de acciones que tendría derecho a percibir se reduciría en un 0,6% por cada punto porcentual de reducción del NAV Neto por debajo de 100%. Si el crecimiento del NAV Neto de la acción de la Sociedad fuera inferior al 60% se entenderá no cumplido el presente indicador.
 - El 25% del número máximo de acciones fijado queda supeditado a que Colonial cumpla los elementos básicos de su Plan Estratégico a 31 de diciembre de 2014.
- *Condiciones específicas:*
 - D. Juan Ceñal tendría derecho a percibir el 50% del número máximo de acciones asignadas (70.000 acciones) en función de los porcentajes e indicadores anteriormente señalados. El otro 50% de acciones a asignar, quedará vinculado exclusivamente al cumplimiento del Plan de Negocios de Riofisa a 31 de diciembre de 2014.
- *Duración y entrega del Plan de incentivos a largo plazo:* Entre los días 1 y 15 de julio de 2015, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones,

1 NAV Neto correspondiente al Grupo Colonial.

2 En este sentido, se ha determinado que las sociedades inmobiliarias de referencia sean Land Securities, Gecina, Icade y Metrovacesa.

3 En este sentido, se ha determinado que las sociedades inmobiliarias francesas cotizadas de referencia sean Gecina, Foncière des R  gions, Silic, Icade, Eurosic y Foncière des Gemes et 7eme arrondissements de Paris.

determinará el número de acciones que, en función del cumplimiento de los indicadores mencionados en las condiciones, ha correspondido a cada uno de los beneficiarios del Plan, incluidos el Presidente del Consejo y el Consejero Delegado. Las acciones que les hubiera correspondido se entregarán a los beneficiarios entre los días 15 y 30 de enero de 2016, siempre que en cada una de esas fechas los beneficiarios del Plan sean Consejeros Ejecutivos o tengan relación mercantil o laboral con el Grupo Colonial.

La entrega de acciones quedará supeditada, en todo caso, a que los beneficiarios del Plan sean Consejeros Ejecutivos o tengan relación laboral o mercantil con la Sociedad o con sociedades del Grupo Colonial en las fechas en que se produzca dicha entrega.

La entrega de las acciones que resulten, de acuerdo con el cumplimiento de los indicadores señalados anteriormente, incluirá un ajuste final de forma que, independientemente de la evolución de la Sociedad y el cumplimiento de los citados indicadores, el equivalente del valor monetario de la acción entregada no sea en ningún caso superior en un 100% a la cotización media de la acción de Colonial en abril de 2011, tomando como referencia el número de acciones en que se dividiese el capital social tras la ejecución de la operación de agrupación y cancelación de acciones (contra-split), aprobado por la Junta General de accionistas de fecha 21 de junio de 2011.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad posee 1.710.000 acciones con la finalidad de cubrir, en su caso, la retribución derivada del plan de incentivos a largo plazo.

(v) Retribución adicional contingente

Véase epígrafe 16.2 del presente Documento de Registro.

(vi) Acuerdo de reestructuración de la deuda financiera

Adicionalmente, se ha aprobado una retribución extraordinaria y contingente a favor de los miembros del equipo directivo, entre los que se encuentran todos los Altos Directivos, incluyendo al Presidente y al Consejero Delegado, por un importe máximo de hasta 4.000.000 euros en caso de que Colonial acuerde la reestructuración de su deuda financiera sindicada, que vence el 31 de diciembre de 2014. La referida retribución extraordinaria y contingente ha sido incluida en el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de Inmobiliaria Colonial, S.A. correspondiente al ejercicio 2013, informe que fue sometido a aprobación por la Junta General de accionistas de 27 de junio de 2013, con carácter consultivo, y fue aprobado por el 96,9% de los votos. El Consejo de Administración ha acordado distribuir dicho importe de la siguiente manera: 1.050.000 euros al Presidente, 1.470.000 euros al Consejero Delegado y 1.480.000 euros al resto de los miembros del Comité de Dirección. En todo caso, la liquidación y pago de dichos importes exigirá la verificación por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del cumplimiento de las condiciones establecidas y a que se mantenga por el beneficiario un vínculo mercantil o laboral con la Sociedad en dicho momento.

A continuación se muestra un cuadro que identifica a los Altos Directivos (entendido como aquéllos que dependen directamente del Consejo de Administración de la Sociedad) y la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio 2012.

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
Carmina Ganyet i Cirera	Directora General Corporativa
Juan Ceñal González-Fierro.....	Adjunto al Consejero Delegado ⁽¹⁾
Alberto Alcober Teixido	Director Área de Patrimonio
Nuria Oferil Coll.....	Directora de la Asesoría Jurídica
Remuneración total Alta Dirección durante el ejercicio 2012 (en miles de euros).....	977

(1) Actualmente ocupa el cargo de Director General Corporativo de Asentia Project.

Las retribuciones devengadas por la Alta Dirección durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2013 ascendieron a 622 miles de euros correspondientes a sueldos y salarios.

15.2 *Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.*

La Sociedad no ha asumido ninguna obligación en materia de pensiones, jubilación o similares con los miembros del Consejo de Administración o de la Alta Dirección y, por ello, no existen importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

16.1 *Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del período durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de los Estatutos Sociales de Colonial, los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por plazo máximo de 6 años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos por periodos de igual duración.

De conformidad con lo anterior, el mandato de los actuales administradores expirará una vez transcurridos 6 años desde la fecha de su nombramiento o reelección, según sea el caso, según se detalla en el epígrafe 14.1 anterior.

16.2 *Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.*

Las Juntas Generales de accionistas celebradas el 21 de noviembre de 2008 y el 21 de junio de 2011 (ratificado por la Junta General de accionista de fecha 27 de junio de 2013) aprobaron la retribución de los administradores de la Sociedad entre las que se incluía una retribución adicional contingente para el Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad que consiste en:

- a) para el Presidente del Consejo: el importe equivalente a tres anualidades de su retribución anual fija por sus funciones ejecutivas referida en el epígrafe 15.1 b), con un mínimo de 1.250.000 euros, importe que se actualizará anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo, para el supuesto de cese o dimisión del mismo por cambio de control en la Sociedad o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, entre otros supuestos que establezca el Consejo de Administración.
- b) para el Consejero Delegado: el importe equivalente a tres anualidades de su retribución anual fija por sus funciones ejecutivas referida en el epígrafe 15.1 b), con un mínimo de 1.500.000 euros, importe que se actualizará anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo, para el supuesto de cese o dimisión del mismo por cambio de control en la Sociedad o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, entre otros supuestos que establezca el Consejo de Administración.

Adicionalmente, a fecha del presente Documento de Registro, 2 miembros de la Alta Dirección tienen firmadas una cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control que otorga, en uno de los casos, el derecho a percibir una indemnización a la terminación de sus funciones equivalente a las que obtendría por un despido improcedente en el régimen laboral común y, en otro caso, un importe equivalente a tres anualidades.

16.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.

Comité de Auditoría y Control

A) Composición

El Comité de Auditoría y Control estará compuesto por un mínimo de 3 Consejeros, con mayoría de Consejeros no ejecutivos, que serán designados por el Consejo de Administración a propuesta de su Presidente. El Comité designará, de entre sus miembros, al Presidente y al Secretario, debiendo estar en todo caso presidida por un Consejero independiente, el cual deberá ser sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de 1 año desde su cese (artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración).

Durante el ejercicio 2012, el Comité de Auditoría y Control se ha reunido en un total de 7 ocasiones. Asimismo, durante el primer semestre de 2013, el Comité de Auditoría y Control se ha reunido un total de 4 ocasiones hasta el 30 de junio.

La composición actual del Comité de Auditoría y Control de Colonial es la siguiente:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Naturaleza del Cargo</u>
Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Presidente	Independiente
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Independiente
Alain Chetrit.....	Vocal	Dominical

B) Competencias

Tal y como establece el artículo 32 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, la función primordial del Comité de Auditoría y Control es contribuir al fortalecimiento y eficacia de la función de vigilancia del Consejo, reforzando asimismo las garantías de objetividad y reflexión de sus acuerdos mediante la supervisión, como órgano especializado, del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos, y de la independencia del auditor externo.

Las funciones del Comité de Auditoría y Control son, entre otras, las siguientes:

1. Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
2. Supervisar, en su caso, los servicios de auditoría interna de la Sociedad, teniendo acceso pleno a la misma e informando durante el proceso de selección, designación, renovación y remoción de su director. Asimismo, participará en la fijación de la remuneración de éste, debiendo informar acerca del presupuesto de este departamento.
3. Supervisar la eficacia del control interno y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
4. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, el nombramiento de auditores de cuentas externos. En concreto, el Comité de Auditoría y Control informará y propondrá la selección, designación, renovación y remoción del auditor externo, así como las condiciones para su contratación, sin que puedan ser delegadas estas facultades a la gerencia ni a ningún otro órgano de la Sociedad.
5. Mantener relación con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de aquélla. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o aquellas entidades vinculadas a ésta, así como la información de los servicios adicionales

de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

6. La elaboración, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, de un informe anual en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría, debiendo necesariamente pronunciarse sobre la prestación de los servicios adicionales a que se refiere el apartado anterior.
7. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales, así como de la información periódica que deba remitirse a los órganos reguladores o de supervisión de los mercados, haciendo mención a los sistemas internos de control, al control de su seguimiento y cumplimiento a través de la auditoría interna, así como, cuando proceda, a los criterios contables aplicados. El Comité deberá también informar al Consejo de cualquier cambio de criterio contable y de los riesgos del balance y de fuera del mismo.
8. La elaboración de un informe anual sobre las actividades del Comité de Auditoría y Control, que deberá ser incluido en el informe de gestión.
9. Emitir los informes sobre operaciones vinculadas.
10. Emitir los informes y las propuestas que, sobre su ámbito de competencias, le sean solicitados por el Consejo de Administración o por el Presidente de éste y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones, en especial informes sobre las propuestas de modificación del Reglamento.
11. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
12. Supervisar el cumplimiento de los Códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo.
13. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan los Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración.

C) Funcionamiento

El Comité de Auditoría y Control se reunirá siempre que lo solicite cualquiera de sus miembros o lo acuerde el Presidente, a quien corresponde convocarlo. Las conclusiones obtenidas en cada reunión se llevarán a un acta de la que se dará cuenta al pleno del Consejo.

El Comité de Auditoría y Control quedará válidamente constituido cuando concurran, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. 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.

Estarán obligados a asistir a las reuniones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad o de sus filiales que sea requerido a tal fin. En particular, los Consejeros ejecutivos de la Sociedad deberán acudir a informar en la medida que el propio Comité así lo acuerde. Asimismo, el Comité podrá requerir la asistencia en sus sesiones del Auditor de Cuentas de la Sociedad, así como requerir los servicios externos de letrados y otros profesionales independientes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

A) Composición

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán designados por el propio Consejo. La Comisión estará compuesta por un mínimo de tres miembros, que deberán ser todos ellos Consejeros externos.

Los miembros de la Comisión cesarán en su cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros al Presidente, que deberá reunir la condición de Consejero Independiente, y al Secretario de la misma.

Durante el ejercicio 2012, la Comisión de Nombramiento y Retribuciones se ha reunido en un total de 6 ocasiones. Asimismo, durante el primer semestre de 2013 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido un total de 5 ocasiones hasta el 30 de junio.

La composición actual de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial es la siguiente:

Nombre	Cargo	Naturaleza del Cargo
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Presidente	Independiente
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Vocal	Independiente
Alberto Ibáñez González.....	Vocal	Dominical
Javier Faus Santasusana.....	Vocal	Otro Consejero Externo
HDA Conseil, S.A.R.L. ⁽¹⁾	Vocal	Dominical

(1) Representada por Henri d'AMBRIÈRES.

B) Competencias

Las funciones de la Comisión son, entre otras, las siguientes:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

Cualquier Consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de Consejero.

2. Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del Primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada o bien planificada. En el caso en que el Presidente ostentase también la condición de Primer Ejecutivo, lo anterior resultará de aplicación al Presidente y al/los Consejero/s Delegado/s.
3. Informar los nombramientos y ceses de Altos Directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo, proponiendo las personas o cargos que deban ser considerados Altos Directivos de la Sociedad, y elaborando propuestas de amonestación.
4. Velar para que al proveerse nuevas vacantes en el Consejo, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeras, de forma que la Sociedad busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional pretendido, debiendo explicar al Consejo, en su caso, a través del Informe Anual de Gobierno Corporativo, el motivo del escaso o nulo número de Consejeras y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación.
5. Informar, con carácter previo, todas las propuestas que el Consejo de Administración formule a la Junta General para la designación o cese de los Consejeros, incluso en los supuestos de cooptación por el propio Consejo de Administración.
6. Proponer al Consejo los miembros que deben formar parte de cada uno de los Comités que se constituyan.
7. Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y en particular, proponer al Consejo de Administración la política de retribución de los Consejeros y Altos Directivos, la retribución individual del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado y demás condiciones de sus contratos, y las condiciones básicas de los contratos de los demás consejeros ejecutivos y de los Altos Directivos, informando y haciendo propuestas sobre los planes de incentivos de carácter plurianual que afecten a la alta

dirección de la Sociedad y en particular, a aquellos que puedan establecerse con relación al valor de las acciones.

8. Velar por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la Memoria anual de información acerca de las remuneraciones de los Consejeros.

C) Funcionamiento

La Comisión se reunirá, a juicio de su Presidente, cuantas veces sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones. Igualmente deberá reunirse cuando lo soliciten dos de sus miembros.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurran, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. 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.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro de dicha Comisión, consideren conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz, pero sin voto.

16.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.

Colonial cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado F “Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad del ejercicio 2012 que ha sido depositado en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la *Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores* (la “**Orden EHA/3537/2005**”), se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Del total de las 58 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, a 31 de diciembre de 2012, la Sociedad cumplía 50 recomendaciones, cumplía parcialmente 3 (someter a aprobación de la Junta General de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad; que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo; y exigir a los consejeros que dediquen a su función el tiempo y el esfuerzo necesario para desempeñarlo con eficacia), incumplía 2 y 3 no le eran aplicables.

En cuanto a la recomendación 13, que exige que el número de Consejeros independientes represente al menos 1/3 del total de Consejeros, el Consejo de Administración de Colonial cuenta en la actualidad con 2 Consejeros independientes que, si bien no llegan a representar 1/3 del total de Consejeros, suponen, como señalan los Principios de Gobierno Corporativo de la OCDE y la Recomendación de la Comisión Europea de 15 de febrero de 2006, un “número suficiente” de Consejeros independientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses de los accionistas minoritarios atendiendo a la estructura de capital de la Sociedad.

Y en relación con la recomendación 54, que exige que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean Consejeros independientes, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial está integrada por un total de 5 miembros, todos ellos Consejeros externos, entre los cuales se encuentran 2 Consejeros independientes. Asimismo, esta Comisión está presidida por uno de los Consejeros independientes. El Consejo de Administración entiende que, más allá de la tipología concreta de los Consejeros que integran la Comisión, las aptitudes, experiencia y cualificación de los

mismos son las adecuadas para contribuir a un desempeño eficaz de las competencias que tiene atribuidas dicha Comisión.

17. EMPLEADOS

17.1 General

El número medio de empleados fijos en plantilla, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2012, 2011 y 2010, son los siguientes:

Tipo	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Directivos	30	28	27
Profesionales y técnicos.....	44	45	51
Administrativos y comerciales.....	81	83	93
Total Operaciones continuadas.....	155	156	171
Asentia Project.....	18	23	23
Inmocaral Servicios.....	1	2	7
Riofisa.....	25	33	51
Total Plantilla Grupo.....	199	214	252
España.....	119	131	165
Francia.....	80	83	87

A la fecha del presente Documento de Registro el número de empleados del Grupo Colonial asciende a 174 empleados, de los cuales 28 corresponden a las *actividades discontinuadas*.

17.2 Acciones y opciones de compra de acciones

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, el número de acciones de Colonial de las que los actuales Consejeros son propietarios a título individual, directa o indirectamente, o que están representadas por los mismos a la fecha del presente Documento de Registro, son las que se indican a continuación:

Nombre/ Denominación social	Nº de derechos de voto directos	Nº de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto	Accionista que propuso su nombramiento
Juan José Brugera Clavero.....	--	--	--	--
Pedro Viñolas Serra.....	10	--	0,000	--
Luis Maluquer Trepas.....	10.360	--	0,005	--
Carlos Fernández-Lerga Garralda....	65	--	0,000	--
Javier Iglesias de Ussel.....	1	--	0,000	--
Alberto Ibáñez González.....	3	--	0,000	HM Treasury (19,992%)
Javier Faus Santasusana.....	1	--	0,000	--
Alain Chetrit.....	1	--	0,000	Coral Partners (LUX) S.A.R.L. (14,733%)
HDA Conseil, S.A.R.L.	25	--	0,000	Credit Agricole, S.A. (19,683%)
Total.....	10.466	--	--	--

Fuente: Según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV consultada a la fecha del Documento de Registro).

Para mayor detalle del plan de opciones sobre acciones del Presidente y del Consejero Delegado, y los miembros del comité de dirección véase epígrafe 15.1 del presente Documento de Registro.

A la fecha del presente Documento de Registro, ningún Alto Directivo es titular de acciones de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2012, SFL mantiene 3 planes de opciones sobre acciones a favor de los administradores ejecutivos y del personal directivo del Grupo SFL, sin que formen parte de los mismos ningún Consejero o Alto Directivo de Colonial.

17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor

Sin perjuicio de lo señalado en el epígrafe 17.2 y 15.1 del presente Documento de Registro, a la fecha del presente Documento de Registro no existe ningún acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Colonial, excluidos los Consejeros, a la fecha del presente Documento de Registro:

ACCIONISTA	Nº de derechos de voto directos ⁽⁶⁾	Nº de derechos de voto indirectos ⁽⁶⁾	% sobre el total de derechos de voto
HM Treasury ⁽¹⁾⁽²⁾	0	45.164.454	19,992
Credit Agricole, S.A. ⁽¹⁾⁽³⁾	0	44.466.707	19,683
The Goldman Sachs Group, Inc ⁽⁴⁾	0	11.170.028	4,944
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona ⁽⁵⁾	0	13.074.273	5,787
Banco Popular Español.....	10.549.143	0	4,669
Coral Partners (LUX) S.A.R.L. ⁽¹⁾	33.285.211	0	14,733
Total.....	43.834.354	113.875.462	69,808

(1) Accionistas significativos con representación en el Consejo de Administración.

(2) A través de The Royal Bank of Scotland plc.

(3) A través de Credit Agricole Corporate & Investment Bank, París Head Office.

(4) A través de Kreta Immobilien GMBH y Goldman Sachs International.

(5) A través de Caixaholding, S.A.U. y Caixabank, S.A.

(6) El número de derechos de voto directos e indirectos indicados, salvo por lo que se refiere a Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, han sido calculados por la Sociedad en función de las últimas comunicaciones realizadas por los accionistas, ajustando dichos números de derechos de voto como consecuencia del contra-split (agrupación de acciones 1x100 acciones) que ha llevado a cabo la Sociedad durante el ejercicio 2011 y teniendo en cuenta para el cálculo del % total de derechos de voto el número de derechos de voto a la fecha del presente Documento de Registro, por lo que dichos números de derechos de voto podrían no coincidir exactamente con los números de derechos de voto de los que son titulares cada uno de los accionistas.

Fuente: según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (pagina web de la CNMV consultada a la fecha del presente Documento de Registro).

18.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto

Todas las acciones de Colonial otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

18.3 El control de la Sociedad

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

18.4 Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.

De acuerdo con la información existente en la Sociedad, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, dar lugar a un cambio en el control del emisor.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

A continuación se acompaña un detalle de las operaciones vinculadas de Colonial (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) núm. 1606/2002) durante el periodo de información histórica y hasta el 30 de junio de 2013. La última información sobre operaciones con partes vinculadas disponible corresponde a 30 de junio de 2013, dado que dicha información es elaborada trimestralmente por Colonial. El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

Operaciones con partes vinculadas hasta el 30 de junio de 2013

Colonial mantiene los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas:

SOCIEDAD	Préstamos sindicados	Pólizas recibidas	Otros préstamos recibidos	Cuenta corriente	Intereses préstamos	Instrumentos financieros derivados netos
miles €						
Royal Bank of Scotland.....	-359.666	--	-40.800	--	-9.702	-441
Credit Agricole.....	-350.220	-17.405	-11.952	--	-9.431	43
La Caixa.....	--	--	-45.755	--	-90	-2.236
Banco Popular.....	--	--	--	--	--	2
Commerzbank.....	-359.943	--	--	--	-9.698	17
Coral Partners.....	-349.170	--	--	--	-9.159	--
Total	-1.418.999	-17.405	-98.507	--	-38.080	-2.615

A continuación se señalan las operaciones relevantes que han supuesto una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o sociedades del Grupo Colonial, y los accionistas significativos, administradores o directivos de la Sociedad durante el ejercicio 2013.

SOCIEDAD	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros	Intereses obligaciones convertibles	Ampliación capital por conversión obligaciones convertibles	Intereses Ampliación Capital	Ampliación capital por aportación no dineraria
miles €						
Royal Bank of Scotland.....	-14.434	--	--	--	--	--
Crédit Agricole.....	-15.407	78	--	--	--	--
Commerzbank.....	-12.539	--	--	--	--	--
Goldman Sachs.....	--	--	--	--	--	--
Coral Partners.....	-11.590	--	--	--	--	--
La Caixa.....	-1.008	3.347	--	--	--	--
Banco Popular.....	-37	--	--	--	--	--
Gas Natural, SDG, S.A.....	--	2.958	--	--	--	--
Total	-55.015	6.383	--	--	--	--

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2012

Colonial mantenía los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas a 31 de diciembre de 2012:

Sociedad	Préstamos sindicados	Pólizas recibidas	Otros préstamos recibidos	Intereses préstamos	Instrumentos financieros derivados neto
miles €					
Royal Bank of Scotland.....	-359.660	--	-40.800	-3.921	-1.241
Credit Agricole.....	-358.577	-17.653	-13.417	-3.831	22
La Caixa.....	--	--	-47.054	-100	-2.430
Banco Popular.....	--	--	--	--	1
Commerzbank.....	-359.943	--	--	-3.919	9

Sociedad	Préstamos sindicados	Pólizas recibidas	Otros préstamos recibidos	Intereses préstamos	Instrumentos financieros derivados neto
miles €					
Coral Partners.....	-349.170	--	--	-3.711	--
Total	-1.427.350	-17.653	-101.271	-15.482	-3.639

A continuación se señalan las operaciones relevantes que supusieron una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o sociedades del Grupo Colonial, y los accionistas significativos, administradores o directivos de la Sociedad durante el ejercicio 2012.

Sociedad	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros	Intereses obligaciones convertibles	Ampliación capital por conversión obligaciones convertibles	Intereses Ampliación Capital	Ampliación capital por aportación no dineraria
miles €						
Royal Bank of Scotland.....	-13.420	--	--	--	--	--
Coral Partners.....	-9.067	--	--	--	--	--
La Caixa.....	-2.654	2.685	--	--	--	--
Banco Popular.....	-73	--	--	--	--	--
Gas Natural, SDG, S.A.....	--	5.789	--	--	--	--
Total	-51.428	21.257	--	--	--	--

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2011

Colonial mantenía los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas a 31 de diciembre de 2011:

Sociedad	Préstamos sindicados	Pólizas recibidas	Otros préstamos recibidos	Intereses préstamos	Instrumentos financieros derivados neto
miles €					
Royal Bank of Scotland.....	-401.266	--	-40.800	-108	-680
Credit Agricole.....	-398.665	-18.117	-31.477	-148	-13.533
La Caixa.....	--	--	-49.474	-228	-1.798
Banco Popular.....	--	--	--	--	47
Commerzbank.....	-365.099	--	--	-99	387
Coral Partners.....	-354.171	--	--	-113	--
Total	-1.519.201	-18.117	-121.751	-696	-15.577

A continuación se señalan las operaciones relevantes que supusieron una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o sociedades del Grupo Colonial, y los accionistas significativos, administradores o directivos de la Sociedad durante el ejercicio 2011.

Sociedad	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros	Intereses obligaciones convertibles	Ampliación capital por conversión obligaciones convertibles	Intereses Ampliación Capital	Ampliación capital por aportación no dineraria
miles €						
Royal Bank of Scotland.....	-13.637	--	--	--	--	--
Coral Partners.....	-10.826	--	--	--	--	--
La Caixa.....	-1.803	2.695	--	--	--	--
Gas Natural, SDG, S.A.....	--	5.728	--	--	--	--
Total	-53.047	20.531	--	--	--	--

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2010

Colonial mantenía los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas a 31 de diciembre de 2010:

Sociedad	Préstamos sindicados	Pólizas recibidas	Otros préstamos recibidos	Intereses préstamos	Instrumentos financieros derivados neto
miles €					
Royal Bank of Scotland.....	-397.665	--	-40.800	-139	1.678
Credit Agricole.....	-477.778	-16.270	-79.543	-601	-1.410
La Caixa.....	--	--	-51.718	-189	1.459
Banco Popular.....	--	--	--	--	293
Commerzbank.....	-365.099	--	--	-135	551
Coral Partners.....	-354.171	--	--	-146	--
Total	-1.594.713	-16.270	-172.061	-1.210	2.571

Durante el ejercicio 2010 se procedió a la conversión de las obligaciones convertibles mantenidas por los bancos acreedores de la Sociedad, así como a la capitalización mediante la aportación no dineraria de los derechos de crédito, todo ello en virtud de los compromisos adquiridos en el acuerdo de refinanciación (véase apartado 10.3 del presente Documento de Registro).

A continuación se señalan las operaciones relevantes que supusieron una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o sociedades del Grupo Colonial, y los accionistas significativos, administradores o directivos de la Sociedad durante el ejercicio 2010.

Sociedad	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros	Intereses obligaciones convertibles	Ampliación capital por conversión obligaciones convertibles	Intereses Ampliación Capital⁽¹⁾	Ampliación capital por aportación no dineraria
miles €						
Royal Bank of Scotland.....	-19.070	231	2.519	277.215	9.128	411.722
Crédit Agricole.....	-22.126	16.167	2.519	277.215	8.880	400.536
Commerzbank.....	-19.705	--	2.519	277.215	9.127	411.679
Goldman Sachs.....	-145	--	2.519	277.215	--	--
Coral Partners.....	-12.086	--	--	--	8.856	399.423
La Caixa.....	-5.725	2.622	1.866	205.338	787	46.958
Banco Popular.....	-473	--	904	99.463	965	57.771
Gas Natural, SDG, S.A.....	--	5.893	--	--	--	--
Total	-79.330	24.913	12.846	1.413.661	37.743	1.728.089

(1) Se corresponde con intereses capitalizados (véase epígrafe 10 del Documento de Registro).

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.

20.1 Información financiera histórica auditada

A continuación se incluyen los balances de situación, las cuentas de resultados, los estados de flujos de efectivos y los cambios en el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2012, 2011 y 2010 elaborados según las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

Principales variaciones producidas durante el ejercicio 2012

Las principales variaciones del balance de situación a 31 de diciembre de 2012 con respecto a 31 de diciembre de 2011, corresponden a:

- Desactivación de créditos fiscales por importe de 565 millones de euros (520 millones de euros de las *actividades continuadas* y 45 millones de euros de las *actividades discontinuadas*).
- Deterioro del fondo de comercio asignado a la actividad patrimonial del Grupo en Francia (58 millones de euros).
- Disminución por deterioro del valor de los activos del negocio de suelo y promoción por un importe de 326 millones de euros (clasificado como *actividad discontinuada*).
- Variación del perímetro de consolidación. Con fecha 26 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente SFL tomó el control de las sociedades SAS Parholding, SC Parchamps, SC Pargal y SC Parhaus, de las que, hasta la fecha, tenía el control conjunto junto con Prédica. La toma de control de dichas sociedades se obtuvo como consecuencia del acuerdo de accionistas firmado con Prédica, mediante el cual SFL pasó a dirigir las políticas financieras y de operaciones de dichas sociedades. Dicho acuerdo es efectivo desde el 31 de diciembre de 2012. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2012, dichas sociedades se integraron por el método de integración global, mientras que a 31 de diciembre de 2011 se integraban por el método de integración proporcional.

El efecto que esta variación en el perímetro de consolidación tuvo sobre las principales partidas del balance de situación fue el siguiente:

	Efecto variación a 31/12/2012
	miles €
BALANCE CONSOLIDADO (según NIIF)	
ACTIVO	
Activo no corrientes.....	262.845
Inversiones inmobiliarias.....	258.607
Otros activos no corrientes.....	4.238
Activos corrientes.....	8.931
Efectivo y medios equivalentes.....	8.931
Total activo.....	271.776
PATRIMONIO NETO	
Intereses minoritarios.....	94.062
Total Patrimonio Neto.....	94.062
PASIVO	
Pasivo no corriente y corriente.....	177.714
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	138.445
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes.....	39.269
Total pasivo.....	177.714
Total patrimonio neto y pasivo.....	271.776

A. BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

BALANCE CONSOLIDADO (Información auditada y según NIIF)	31/12/2012 miles €	Var. 12-11 (%)	31/12/2011 miles €	Var. 11-10 (%)	31/12/2010 miles €
ACTIVO					
Activos no corrientes	5.480.045	-7,37	5.916.332	2,26	5.785.422
<i>% sobre el total Activo</i>	75,55	1,01	74,54	0,96	73,58
Fondo de comercio.....	120.000	-32,57	177.972	-27,96	247.051
Activos intangibles.....	1.498	50,25	997	46,62	680
Inmovilizado material	34.269	-7,80	37.170	-4,20	38.798
Inversiones inmobiliarias	4.782.137	3,55	4.618.113	2,50	4.505.288
Inversiones por el método de la participación .	286.560	7,69	266.106	5,56	252.096
Activos financieros disponibles para la venta..	8.354	-50,22	16.783	-23,08	21.820
Activos por impuestos diferidos	216.564	-70,66	738.150	12,14	658.225
Otros activos no corrientes	30.663	-49,77	61.041	-0,69	61.464
Activos corrientes	1.773.415	-12,23	2.020.629	-2,75	2.077.853
<i>% sobre el total Activo</i>	24,45	-1,01	25,46	-0,96	26,42
Deudores comerciales y otros.....	48.607	3,63	46.904	27,54	36.777
Activos financieros corrientes	13.168	-49,20	25.923	5,60	24.549
Activos por impuestos.....	18.817	12,74	16.691	7,52	15.524
Efectivo y medios equivalentes	69.017	4,69	65.926	-14,86	77.435
Activos mantenidos para la venta.....	1.623.806	-12,94	1.865.185	-3,04	1.923.568
Total Activo	7.253.460	-8,61	7.936.961	0,94	7.863.275
BALANCE CONSOLIDADO					
(Información auditada y según NIIF)	31/12/2012	Var. 12-11	31/12/2011	Var. 11-10	31/12/2010
	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
PATRIMONIO NETO					
Capital Social	225.918	--	225.918	-91,67	2.710.966
Prima de emisión.....	102	9,68	93	-100,00	4.217.294
Otras reservas.....	1.132.413	1,57	1.114.877	-122,99	-4.849.981
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros.....	-1.008	-140,86	2.467	-90,95	27.274
Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta	--	-100,00	-7.909	-11,27	-8.914
Otros instrumentos de patrimonio	3.955	61,76	2.445	33,46	1.832
Valores propios	-60.047	0,85	-59.543	0,94	-58.986
Resultado del ejercicio	-1.129.005	-7670,10	14.914	-102,02	-739.262
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad	172.328	-86,67	1.293.262	-0,54	1.300.223
Intereses minoritarios	1.219.637	17,53	1.037.761	4,51	992.977
Total patrimonio neto	1.391.965	-40,29	2.331.023	1,65	2.293.200
<i>% sobre el total Patrimonio Neto y Pasivo</i>	19,19	-10,18	29,37	0,21	29,16
PASIVO					
Pasivo no corriente	3.843.117	16,60	3.295.843	-9,04	3.623.316
<i>% sobre el total Pasivo</i>	65,57	6,78	58,79	-6,26	65,05
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	2.587.495	0,94	2.563.324	-23,90	3.368.250
Emisión de obligaciones y valores similares ...	993.574	100,04	496.680	100,00	--
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes.....	237.164	16,58	203.432	-12,24	231.812
Provisiones no corrientes.....	2.038	-80,36	10.378	439,68	1.923

BALANCE CONSOLIDADO <i>(Información auditada y según NIIF)</i>	31/12/2012	Var. 12-11	31/12/2011	Var. 11-10	31/12/2010
	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
PATRIMONIO NETO					
Otros pasivos no corrientes	22.846	3,71	22.029	3,27	21.331
Pasivo corriente	2.018.378	-12,63	2.310.095	18,66	1.946.759
<i>% sobre el total Pasivo.....</i>	<i>34,43</i>	<i>-6,78</i>	<i>41,21</i>	<i>6,26</i>	<i>34,95</i>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	208.048	-55,64	468.948	302,49	116.512
Emisión de obligaciones y valores similares ...	13.619	2,99	13.224	--	--
Acreedores comerciales.....	106.536	30,79	81.455	-2,57	83.607
Pasivos por impuestos	34.068	-14,79	39.982	16,35	34.363
Provisiones corrientes	316	184,68	111	-26,00	150
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta	1.655.791	-2,96	1.706.375	-0,34	1.712.127
Total pasivo.....	5.861.495	4,56	5.605.938	0,64	5.570.075
<i>% sobre el total Patrimonio Neto y Pasivo.....</i>	<i>80,81</i>	<i>10,18</i>	<i>70,63</i>	<i>-0,21</i>	<i>70,84</i>
Total Patrimonio Neto y Pasivo.....	7.253.460	-8,61	7.936.961	0,94	7.863.275

Análisis del balance de situación consolidado

Las principales variaciones experimentadas en las distintas partidas del balance consolidado, para los periodos considerados, son las siguientes:

Fondo de comercio

En esta partida se registra el fondo de comercio consecuencia de las diferentes combinaciones de negocios realizadas durante los ejercicios 2006 y 2007. El importe global bruto del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2012 es de 1.614.779 miles de euros. El importe neto de dicho fondo de comercio asciende a 31 de diciembre de 2012 a 120.000 miles de euros como consecuencia de las pérdidas por deterioro de valor de los fondos de comercio en Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) y en Riofisa registradas por Colonial durante los ejercicios 2007, 2008, 2009, 2011 y 2012, por importes de 269.000, 851.677, 247.051, 69.079 y 57.972 miles de euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2011, se puso de manifiesto un deterioro del valor de la UGE de patrimonio y del fondo de comercio asociado a la misma por importe de 69.079 miles de euros. Después de dicho saneamiento, el fondo de comercio quedó íntegramente soportado por el negocio de patrimonio de Francia.

A 31 de diciembre de 2012, si bien las operaciones del ejercicio en Francia tuvieron una evolución positiva y en línea con lo previsto en el plan de negocio, la Sociedad, dada la incertidumbre existente en los mercados, optó por considerar un escenario más prudente en lo que se refiere a la evolución de las rentas en los próximos ejercicios así como a la tasa de descuento de los flujos de caja, registrando un deterioro de 57.604 miles de euros en la cuenta de resultados consolidada.

En la siguiente tabla se presenta su desglose por combinación de negocios y los principales movimientos por ejercicio:

FONDO DE COMERCIO	miles €
Generado en la incorporación de Entrenúcleos Desarrollo Inmob. S.L.	368
Generado en la OPA sobre Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).....	677.909
Generado en la OPA sobre Riofisa.....	936.502
Total Fondo de comercio bruto.....	1.614.779
Deterioro del valor del Fondo de comercio generado en la OPA sobre Riofisa (2007)	-269.000
Deterioro del valor del Fondo de comercio generado en la OPA sobre Riofisa (2008)	-667.502

FONDO DE COMERCIO	miles €
Deterioro del valor del Fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2008)	-184.175
Deterioro del valor del Fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2010)	-247.051
Deterioro del valor del Fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2011)	-69.079
Deterioro del valor del Fondo de comercio generado por Entrenúcleos (2012).....	368
Deterioro del valor del Fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2012)	-57.604
Total Fondo de comercio	120.000

Inversiones inmobiliarias

Las variaciones en la partida “*inversiones inmobiliarias*” corresponden a las incorporaciones por adquisición y por obras de mejora y rehabilitación de las inversiones inmobiliarias, así como a las bajas por venta que se han producido en cada ejercicio. Asimismo, se producen incrementos y reducciones como consecuencia de traspasos a/desde esta partida a otras partidas del balance consolidado, así como consecuencia de las variaciones en el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que Colonial registra al cierre de cada ejercicio por su valor razonable.

Movimientos del ejercicio 2012

Durante el ejercicio 2012, se produjeron altas correspondientes, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación, y principalmente en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 139.058 miles de euros. Por su parte, la Sociedad realizó inversiones por importe aproximado de 1.687 miles de euros.

Durante el ejercicio 2012 se ha traspasado un inmueble de la sociedad dependiente SFL a la partida de “*activos no corrientes mantenidos para la venta*”, por importe de 244.575 miles de euros.

Adicionalmente, a cierre del ejercicio 2012, la partida “*inversiones inmobiliarias*” recoge un incremento de 258.607 miles de euros, correspondiente al efecto de la variación en el perímetro de consolidación, como consecuencia de la toma de control de las sociedades SAS Parholding, SC Parhamps, SC Pargal y SC Parhaus, por parte de la sociedad dependiente SFL.

Por último, la cuenta de pérdidas y ganancias recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias por importe de 293 miles de euros. 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 2012.

Movimientos del ejercicio 2011

Las altas del ejercicio 2011 correspondieron a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 74.875 miles de euros. Por su parte, la Sociedad realizó inversiones por importe aproximado de 22.071 miles de euros.

Los retiros del ejercicio 2011 correspondieron, fundamentalmente, a la venta de un inmueble de la sociedad dependiente SFL, que supuso una baja por importe de 42.122 miles de euros, con un beneficio asociado de 7.669 miles de euros así como a las bajas por sustitución de determinados activos incluidos en inmuebles rehabilitados, total o parcialmente, por importe de 37.389 miles de euros.

La variación de valor de las inversiones inmobiliarias supuso el registro de un beneficio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de 105.090 miles de euros. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoración de expertos independientes a 31 de diciembre de 2011.

Movimientos del ejercicio 2010

Durante el ejercicio 2010 se realizaron altas por importe de 116.235 miles de euros que correspondieron, básicamente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en distintos inmuebles tanto en Francia como en España, por importe de 98.374 y 33.241 miles de euros, respectivamente.

Las bajas que se produjeron durante el ejercicio 2010 correspondieron a la venta de 1 edificio situado en Barcelona por importe de 24.500 miles de euros, que supuso una baja de 24.061 miles de euros, con un resultado de 439 miles de euros y la baja de 2 inmuebles de SFL, que fueron aportados al SIIC de Paris SA, y que supusieron una baja conjunta por importe de 320.286 miles de euros, con un resultado negativo de 34.286 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad procedió a dar de baja determinados activos incluidos en la partida de “*inversiones inmobiliarias*” por importe conjunto de 35.290 miles de euros, correspondientes a un inmueble sito en Madrid debido a que fue totalmente rehabilitado.

Durante el ejercicio 2010 se traspasaron 2 inmuebles de la sociedad dependiente SFL desde la partida “*activos no corrientes mantenidos para la venta*” a “*inversiones inmobiliarias*” por un importe conjunto de 57.827 miles de euros.

El efecto de la variación de valor de las inversiones inmobiliarias de Grupo Colonial supuso, en el ejercicio 2010, 54.126 miles de euros de revalorización.

Inversiones por el método de la participación

Durante el ejercicio 2010, la sociedad dependiente SFL aportó a la sociedad SIIC de Paris SA dos inmuebles situados en el distrito de negocios de La Défense, valorados en 286.000 miles de euros, y recibió en contraprestación 15.476.190 nuevas acciones de SIIC de Paris SA, con un valor por acción de 18,48 euros. La emisión de las nuevas acciones de SIIC de Paris SA fue aprobada por la Junta General mixta de accionistas de dicha sociedad el 27 de diciembre de 2010.

Tras la recepción de las acciones de SIIC de Paris SA, SFL se procedió a la venta de 2.706.652 de estas acciones a Realía Patrimonio, S.L.U. por un importe de 50.019 miles de euros, correspondientes a un valor unitario por acción de 18,48 euros.

A 31 de diciembre de 2010, las acciones de SIIC de Paris SA, titularidad de SFL, tenían un valor contable de 252.096 miles de euros y representaban el 29,99% del capital social de dicha sociedad.

Durante los ejercicios 2012 y 2011, los principales movimientos en la participación financiera corresponden a la atribución de resultados por importe de 22.637 y 18.703 miles de euros, respectivamente, así como a la distribución de dividendos y otras enajenaciones por importes de 3.065 y 4.693 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros y activos financieros destinados a la venta

En esta partida del balance consolidado se incluyen los saldos correspondientes a depósitos y fianzas constituidas a largo plazo por el Grupo Colonial y los saldos de activo no corrientes derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable.

Adicionalmente, en la partida “*activos financieros corrientes*” se incluye la participación del 0,99% en el capital social de FCC mantenida por Colonial a 31 de diciembre de 2012 en dicha sociedad. Las variaciones de valor de dicha participación se registraron, en los ejercicios 2010 y 2011, directamente en la partida “*ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta*” del patrimonio neto. A cierre del ejercicio 2012, la variación de valor acumulada en el patrimonio neto ha sido reciclada a la cuenta de pérdidas y ganancias, al considerar que la caída en el valor de cotización de las acciones de FCC es un indicio de deterioro de carácter permanente. Tal y como se indica en el apartado A del epígrafe 10.3.1, en septiembre de 2013 la participación de la Sociedad en FCC ha quedado reducida al 0%.

Activos por impuestos diferidos

La partida “*activos por impuestos diferidos*” recoge los impuestos diferidos de activo correspondientes, básicamente, a créditos fiscales pendientes de compensar para los que se estima su recuperación sobre la base de las proyecciones financieras realizadas por los administradores de la Sociedad.

A cierre del ejercicio 2011, el plan de negocio del Grupo Colonial contemplaba la rotación de su cartera de activos y la reinversión de las rentas obtenidas, así como la realización de determinadas operaciones de inversión. Adicionalmente, el plan contemplaba una ampliación de capital destinada en su totalidad a reducir deuda de Colonial, así como una rotación final del 50% de la cartera patrimonial a finales del periodo proyectado.

Estos aspectos, junto con la consideración de las modificaciones legislativas que ampliaron el plazo para el aprovechamiento de los créditos fiscales de 15 a 18 años, permitieron la activación de 70 millones de euros de créditos fiscales.

Por su parte, al cierre del ejercicio 2012 se desactivaron 565 millones de euros de créditos fiscales (520 millones de euros del negocio continuado y 45 millones de euros del negocio discontinuado), ante la negativa evolución del mercado inmobiliario, y las expectativas del negocio patrimonialista en España en el medio y largo plazo. Dada la incertidumbre a corto plazo de los mercados y de acuerdo con un criterio de prudencia, y a los efectos de evaluar la recuperación de los créditos fiscales, el plan de negocio del ejercicio 2012 no contempla ni la rotación anual de los activos de la cartera actual de Colonial, ni la realización de operaciones de inversión y de ampliación de capital, ni la materialización de una rotación final del 50% de la cartera patrimonial.

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2012, presentadas de forma agregada para todas las sociedades del Grupo Colonial, según el año de generación, se muestra a continuación:

Ejercicio	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo	Último ejercicio de compensación
	miles €		
1995.....	--	822	2013
1997.....	--	295	2015
1999.....	--	1	2017
2000.....	12.979	1	2018
2001.....	5.470	--	2019
2002.....	1	16	2020
2003.....	141	336	2021
2004.....	38.516	113	2022
2005.....	38	552	2023
2006.....	25.215	110	2024
2007.....	356.280	2.367	2025
2008.....	1.291.596	4.721	2026
2009.....	974.354	9.806	2027
2010.....	806.800	5.718	2028
2011.....	490.356	10.526	2029
2012.....	906.583	28.587	2030
Total.....	4.908.329	63.971	--

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 resultante de aplicar los ajustes anteriores a las sociedades que integran el grupo de consolidación fiscal:

	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo
	miles €	
Agregado de bases imponibles negativas individuales	4.908.329	63.971
Ajuste por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	-579.023	--
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal.....	-9.940	--
Total bases imponibles negativas	4.319.366	63.971
Registradas contablemente.....	522.261	4.545
-actividades continuadas.....	524.321	--
-actividades discontinuadas	-2.060	4.545
No registradas contablemente	3.797.105	59.426
-actividades continuadas.....	2.888.889	--
-actividades discontinuadas	908.216	59.426

Adicionalmente a los créditos por impuestos diferidos de activo activados, el Grupo tiene créditos fiscales no activados a 31 de diciembre de 2012 por importe de 1.512.829 miles de euros correspondientes a las bases imponibles negativas no registradas contablemente referidas en la tabla anterior, según el siguiente detalle:

CRÉDITOS FISCALES NO ACTIVADOS	miles €
Créditos por pérdidas pendientes de compensar.....	1.156.959
Deducciones.....	55.361
Diferencias temporarias deducibles (impuestos anticipados)	300.509
Total créditos fiscales no activados.....	1.512.829

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

La evolución de la partida “deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” se detalla en el siguiente cuadro:

<i>Inmobiliaria Colonial (información consolidada)</i> <i>(Datos extraídos de balances según NIIF)</i>	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	miles €		
Préstamo sindicado	1.759.163	1.997.912	2.382.912
<i>Inmobiliaria Colonial, S.A.</i>	<i>1.714.163</i>	<i>1.737.912</i>	<i>1.737.912</i>
<i>Société Foncière Lyonnaise, S.A.</i>	<i>45.000</i>	<i>240.000</i>	<i>645.000</i>
Préstamos.....	761.791	760.445	809.575
Pólizas de crédito.....	41.277	44.464	24.344
Otras deudas con Entidades de Crédito ⁽¹⁾	126.026	93.784	141.334
Total Deudas con Entidades de crédito	2.688.257	2.896.605	3.358.165
Otros Pasivos Financieros	107.286	135.667	126.597
Emisión de obligaciones y valores similares.....	1.007.193	509.904	--
Total.....	3.802.736	3.542.176	3.484.762

(1) Incluye deuda subordinada, deuda por arrendamientos financieros, periodificación de intereses y gastos de formalización de deudas.

La principal variación en esta partida corresponde a la amortización, por parte de la sociedad dependiente SFL, de los préstamos sindicados, y a la emisión de bonos no convertibles en los ejercicios 2012 y 2011 por un importe conjunto de 1.000.000 miles de euros de valor nominal. Cada una de estas emisiones, de 500.000 miles

de euros cada una de ellas, tienen una duración de 5 años, con vencimiento el 25 de mayo de 2016 y el 28 de noviembre de 2017, respectivamente.

El segmento de suelo y promoción se clasifica como *actividad discontinuada* en los ejercicios 2012, 2011 y 2010. Las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros registradas en la partida “*pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*” del balance consolidado ascienden a 1.524.524, 1.486.015 y 1.469.391 miles de euros a 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, respectivamente.

Los principales términos del acuerdo de refinanciación firmado en febrero de 2010 se detallan en el epígrafe 10.3.1 y 22 del presente Documento de Registro.

Las deudas con entidades financieras mantenidas por Grupo Colonial han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros. Asimismo, el valor de mercado de los bonos emitidos por SFL, que cotizan en el mercado secundario de Euronext Paris, es de 1.053.450 miles de euros a 31 de diciembre de 2012.

Patrimonio Neto

El detalle de las variaciones de las distintas partidas del Patrimonio Neto del Grupo Colonial queda detallado en el cuadro de movimientos en los Fondos Propios y el Patrimonio Neto incluido en el presente epígrafe 20.1 del Documento de Registro.

Movimientos del ejercicio 2012

En enero de 2012, se ejecutó una nueva ampliación de capital para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se procedió a la amortización de 79 obligaciones convertibles y se realizó una ampliación de capital y prima de emisión por un importe de 9 miles de euros, mediante la emisión de 374 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro por acción, junto con una prima de emisión de 24 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2012, el capital social estaba representado por 225.918.383 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2012, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ascendió a un saldo deudor de 1.008 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

Durante el ejercicio 2012, el impacto reconocido directamente en el patrimonio neto del Grupo como consecuencia de la evolución del valor razonable de la participación en FCC supuso una disminución del patrimonio neto de 12.595 miles de euros, siendo el impacto acumulado por este concepto en el patrimonio neto del Grupo de -20.504 miles de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2012, la Sociedad registró un deterioro de valor permanente de dicha participación por la totalidad del importe registrado en patrimonio neto. Tal y como se indica en el apartado A del epígrafe 10.3.1, en septiembre de 2013 la participación de la Sociedad en FCC ha quedado reducida al 0%.

Movimientos del ejercicio 2011

Durante el ejercicio 2011, y con anterioridad a la reducción de capital por compensación de pérdidas y posterior agrupación de acciones, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó ejecutar dos ampliaciones de capital para dar respuesta a las solicitudes de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se procedió a la amortización de 51 obligaciones convertibles y se realizó una ampliación de capital por un importe de 3 miles de euros, más una prima de emisión de 4 miles de euros, mediante la emisión de 23.085 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dichas ampliaciones de capital se encuentran totalmente desembolsadas.

Adicionalmente, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas aprobó llevar a cabo las siguientes operaciones con el capital social de la Sociedad durante el ejercicio 2011:

- Reducción de capital social por importe de 1.452.628 miles de euros, disminuyendo el valor nominal de todas las acciones de 0,12 euros de valor nominal a 0,0557 euros por acción y la amortización de 10 acciones propias, todo ello con el fin de restablecer el equilibrio patrimonial y previa compensación de los resultados negativos de ejercicios anteriores con la prima de emisión y las reservas disponibles.
- Agrupación de acciones en la proporción de 1 acción nueva por cada 100 antiguas, siendo el valor nominal de cada una de las nuevas acciones de 5,57 euros por acción.
- Reducción del capital social para constituir reservas indisponibles y de libre disposición por importes de 15.982 y 1.016.449 miles de euros, respectivamente, mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones de 5,57 euros por acción a 1 euro por acción.

Con posterioridad a las operaciones de reducción y agrupación de acciones descritas, el Consejo de Administración acordó ejecutar 2 nuevas ampliaciones de capital para dar respuesta a las solicitudes de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se procedió a la amortización de 840 obligaciones convertibles y se amplió el capital social en 8 miles de euros, más 89 miles de euros de prima de emisión, mediante la emisión de 3.932 nuevas acciones. Dichas ampliaciones de capital se encuentran totalmente desembolsadas.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2011, el capital social estaba representado por 225.918.009 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2011, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ascendió a un saldo acreedor de 2.467 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

Durante el ejercicio 2011, el impacto reconocido directamente en el patrimonio neto del Grupo como consecuencia de la evolución del valor razonable de la participación en FCC supuso un incremento del patrimonio neto de 1.005 miles de euros, siendo el impacto acumulado por este concepto en el patrimonio neto del Grupo de -7.909 miles de euros, el cual no suponía un deterioro permanente en el valor de dicho activo.

Movimientos del ejercicio 2010

Durante el ejercicio 2010, se llevaron a cabo las siguientes operaciones con el capital de la Sociedad:

- En marzo de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en virtud de los compromisos alcanzados en el acuerdo de refinanciación, ejecutar una ampliación de capital tras el ejercicio del derecho de conversión por los principales bancos acreedores. Se procedió a la amortización de 13.061.219 obligaciones convertibles y se realizó una ampliación de capital por un importe de 678.559 miles de euros, más una prima de emisión de 735.105 miles de euros, mediante la emisión de 5.654.654.674 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción.
- En junio de 2010, Colonial inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona 2 nuevas ampliaciones de capital. La primera de ellas, mediante aportaciones dinerarias, supuso la emisión de 141.728.910 nuevas acciones y el incremento del capital social en 17.007 miles de euros. La segunda ampliación, mediante aportaciones no dinerarias consistentes en la compensación de derechos de crédito de distintas entidades acreedoras de Colonial, supuso la emisión de 15.036.501.707 nuevas acciones y el incremento del capital social en 1.804.380 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2010, se cerraron diversos periodos de conversión de obligaciones convertibles en acciones que supusieron la emisión de 2.304.883 nuevas acciones y el incremento del capital social en 277 miles de euros, más 299 miles de euros de prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2010, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ascendió a un saldo acreedor de 27.274 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

Asimismo, durante el ejercicio 2010, el impacto reconocido directamente en el patrimonio neto del Grupo como consecuencia de la evolución del valor razonable de la participación en FCC ha supuesto una disminución del patrimonio neto de 12.535 miles de euros, siendo el impacto acumulado por este concepto en el patrimonio neto del Grupo de -8.914 miles de euros, la cual no supone un deterioro permanente en el valor de dicho activo.

A 31 de diciembre de 2010, el capital social estaba representado por 22.591.384.625 acciones de 0,12 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

B. CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Información auditada y según NIIF)	31/12/2012	Var. 12-11	31/12/2011	Var. 11-10	31/12/2010
	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
Importe neto de la cifra de negocio	225.293	-1,71	229.206	-12,07	260.658
Otros ingresos	5.039	47,38	3.419	-57,43	8.031
Gastos de personal.....	-21.137	-1,15	-21.383	-8,83	-23.454
Otros gastos de explotación.....	-34.630	12,48	-30.787	-24,31	-40.677
Amortizaciones	-1.331	4,89	-1.269	-21,38	-1.614
Variación neta de provisiones	-26.088	-1020,86	2.833	-246,64	-1.932
Beneficios netos por venta de activos.....	-3.766	-143,24	8.709	-117,42	-50.006
= BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN.....	143.380	-24,82	190.728	26,30	151.006
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	19.093	-79,37	92.561	392,74	18.785
Resultado por variación de valor de activos y deterioros..	-59.923	-49,47	-118.586	-57,01	-275.875
Ingresos financieros	14.224	-40,22	23.795	302,42	5.913
Resultado Sociedades por el método de la participación ..	20.967	12,11	18.703	40,34	13.327
Gastos financieros	-176.055	3,19	-170.616	-7,04	-183.532
Gastos financieros capitalizados.....	12.471	34,85	9.248	-39,56	15.301
Resultado por deterioro del valor de activos financieros ..	-20.621	17.228,57	-119	-97,84	-5.504
= PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTOS.....	-46.464	-201,64	45.714	-117,54	-260.579
Impuesto de Sociedades	-528.778	-918,53	64.601	-486,23	-16.726
= PÉRDIDA NETA DE ACTIVIDADES CONTINUADAS.....	-575.242	-621,45	110.315	-139,78	-277.305
Pérdida de actividades interrumpidas	-419.170	78.543,53	-533	-99,86	-378.414
= PÉRDIDA CONSOLIDADA NETA.....	-994.412	-1.005,81	109.782	-116,74	-655.719
<i>Atribuible a la Sociedad Dominante</i>	<i>-1.129.005</i>	<i>-7.670,10</i>	<i>14.914</i>	<i>-102,02</i>	<i>-739.262</i>
<i>Atribuible a Intereses Minoritarios.....</i>	<i>134.593</i>	<i>41,87</i>	<i>94.868</i>	<i>13,56</i>	<i>83.543</i>

Minoritarios

Los resultados minoritarios se desglosan en la siguiente tabla:

RESULTADO CORRESPONDIENTE A MINORITARIOS	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	miles €		
Torre Marenstrum	-1.637	1.331	692
Subgrupo Soci�te Foncière Lyonnaise	148.085	94.069	87.046
Subgrupo Riofisa.....	-11.855	-532	-4.195
Suma.....	134.593	94.868	83.543

Análisis de la cuenta de resultados consolidada

Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocio de los ejercicios 2012, 2011 y 2010 recoge los ingresos por alquileres del negocio patrimonial de Colonial. La disminución de las rentas del ejercicio 2011 en comparación con la cifra de negocio del ejercicio 2010 se debe a las ventas de inmuebles que suponen una menor cifra de ingresos por arrendamiento, así como la desocupación de diversos inmuebles.

Resultado de explotación

Una vez deducidos todos los costes de explotación directamente imputables al negocio de patrimonio, el resultado de explotación al cierre del ejercicio 2012 ascendió a 143.380 miles de euros, frente a los 190.728 miles de euros del ejercicio 2011. La disminución del resultado de explotación vino incentivada, básicamente, por el registro de provisiones de tráfico por importe de 26.088 miles de euros en la partida “*variación neta de provisiones*”. Para el ejercicio 2010, el resultado de explotación ascendió a 151.006 miles de euros.

Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y Resultado por variación de valor de activos y deterioro

Las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias, derivadas de la contabilización de dichos activos según el criterio del valor razonable, ascendieron durante los ejercicios 2012, 2011 y 2010 a 19.093, 92.561 y 18.785 miles de euros positivos, respectivamente.

El resultado por variación de valor de activos y deterioros corresponde a las caídas de valor registradas en los activos registrados, según el criterio del coste, en la partida de inmovilizado material, así como los deterioros del fondo de comercio de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). Esta partida recoge el deterioro del fondo de comercio de la UGE de patrimonio por importes de 57.972, 69.079 y 247.051 miles de euros, en los ejercicios 2012, 2011 y 2010, respectivamente.

Las valoraciones de activos utilizadas por el Grupo Colonial para registrar las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y los resultados por variación de valor de activos y deterioro han sido elaboradas por terceros independientes.

Resultados financieros más resultado de sociedades por el método de la participación

El resultado financiero más el resultado de sociedades por el método de la participación de los ejercicios 2012, 2011 y 2010 ha ascendido a -149.014, -118.989 y -154.495 miles de euros, respectivamente. El importe de los gastos financieros asciende a 176.055, 170.616 y 183.532 miles de euros, respectivamente, de los cuales 12.471, 9.248 y 15.301 miles de euros han sido capitalizados. Asimismo, el resultado financiero de los ejercicios 2012, 2011 y 2010 incluye ingresos financieros por importe de 14.224, 23.795 y 5.913 miles de euros, respectivamente, y 20.967, 18.703 y 13.327 miles de euros correspondientes a resultados de participaciones registradas por el método de la participación correspondientes a la sociedad SIIC de Paris SA de los ejercicios 2012, 2011 y 2010, respectivamente. Finalmente, el resultado financiero por deterioro de activos financieros de los ejercicios 2012, 2011 y 2010 incluye 20.621, 119 y 5.504 miles de euros de gasto.

Resultado antes de impuestos e impuesto sobre beneficios de las actividades continuadas

Una vez considerados los costes financieros netos y el resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación, los resultados antes de impuestos de las actividades continuadas de Colonial del ejercicio 2012, 2011 y 2010 han ascendido a -46.464, 45.714 y -260.579 miles de euros, respectivamente.

El impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2012, 2011 y 2010 muestra un saldo de -528.778, 64.601 y -16.726 miles de euros, respectivamente, principalmente por el efecto de la variación de valor y deterioro de los activos así como por los créditos fiscales activados en el transcurso de dichos ejercicios.

C. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA, PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA Y ACTIVIDADES DISCONTINUADAS.

En estas partidas del balance de situación consolidado se incluyen los activos mantenidos para la venta y los activos y pasivos asociados a *actividades discontinuadas*. El movimiento de los activos mantenidos para la venta para cada uno de los ejercicios, se detalla a continuación:

Concepto (Según NIIF)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	miles €		
Saldo inicial.....	1.865.185	1.923.568	1.317.981
Altas.....	337	1.991	3.524
Bajas.....	-505.827	-47.855	-224.398
Trasposos a mantenido para la venta.....	245.311	9	1.014.274
Provisiones de activos mantenidos para la venta.....	18.800	-12.528	-187.813
Saldo final.....	1.623.806	1.865.185	1.923.568
Saldo final de inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta y otros ...	386.864	145.242	183.955
Saldo final de activos de actividades discontinuadas (Asentia Project).....	1.236.942	1.719.943	1.739.613

Los importes anteriores recogen el importe en libros de las inversiones inmobiliarias que el Grupo Colonial estima recuperar en el corto plazo en lugar de por su uso continuado, así como las actividades del negocio continuado y de promoción que han sido consideradas actividades discontinuadas.

A 31 de diciembre de 2012, el subgrupo Asentia Project tiene préstamos con garantía hipotecaria por importe de 557.904 miles de euros sobre diversos activos mantenidos para la venta con un valor contable neto de 581.578 miles de euros.

Movimientos del ejercicio 2012

En el ejercicio 2012, las principales bajas correspondieron al deterioro de valor de los activos del negocio de suelo y promoción, clasificado como *actividad discontinuada*, por importe de 483.001 miles de euros. Adicionalmente, se vendieron 6 fincas pertenecientes al complejo inmobiliario Centro Norte (Madrid) por un precio total de 20.300 miles de euros, generándose unas pérdidas por la enajenación de importe de 2.527 miles de euros.

Por su parte, a 31 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente SFL había firmado un acuerdo para la venta del activo denominado Hotel Mandarin Oriental por importe de 290.000 miles de euros, sujeto al cumplimiento de determinadas cláusulas suspensivas al cierre del ejercicio. El 13 de febrero de 2013 se materializó la venta de dicho inmueble por el importe mencionado al cumplirse las condiciones suspensivas.

A 31 de diciembre de 2012, dicho inmueble fue traspasado de la partida "*inversiones inmobiliarias*" a la partida de "*activos no corrientes mantenidos para la venta*" del balance de situación consolidado.

Movimientos del ejercicio 2011

Durante el ejercicio 2011 se vendieron diversas fincas del complejo inmobiliario denominado Centro Norte (Madrid), que supusieron la baja de 23.633 miles de euros, con un beneficio neto de 1.049 miles de euros. Adicionalmente, se materializó la venta de un local sito en Camelias (Madrid), que supuso una baja de 616 miles de euros, obteniéndose una pérdida neta de 9 miles de euros, y se llevaron a cabo bajas por sustitución de determinados activos incluidos en un inmueble en rehabilitación, por importe de 3.936 miles de euros.

Movimientos del ejercicio 2010

En el ejercicio 2010, la Sociedad culminó el proceso de filialización del negocio de suelo y promoción contemplado en el acuerdo de refinanciación estructurado de tal forma que se limita el recurso financiero a Colonial. En este contexto, y dado que la Sociedad espera enajenar todos los activos y pasivos del subgrupo Asentia Project (incluida la participación en Riofisa) de forma conjunta en una única transacción de la participación financiera, mantiene todos los activos y pasivos, corrientes y no corrientes, en las partidas "*activos no corrientes mantenidos para la venta*" y "*pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*".

*Desglose por partidas de los activos y pasivos (asociados a las actividades discontinuadas)
(Incluye todos los activos y pasivos del grupo de sociedades del cual es cabecera Asentia Project)*

ACTIVO (Según NIIF y miles de euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	PASIVO (Según NIIF y miles de euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Activos intangibles y Fondo de comercio.....	10	23	58				
Inmovilizado concesional y en curso.....	105.899	111.266	112.110				
Inmovilizado material	305	437	627	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	964.384	944.147	1.023.679
Inversiones inmobiliarias	42.578	52.399	76.769	Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes.....	12.620	16.799	17.676
Activos financieros no corrientes	14.988	15.062	26.036	Provisiones no corrientes	21.020	20.384	32.038
Activos por impuestos diferidos y no corrientes.....	2.641	47.158	47.487	Otros pasivos no corrientes	11.532	4.257	9.222
Otros activos no corrientes	--	5	6				
ACTIVO NO CORRIENTE.....	166.421	226.350	263.093	PASIVO NO CORRIENTE.....	1.009.556	985.587	1.082.615
Existencias	1.004.262	1.388.675	1.333.736				
Deudores comerciales y otros	18.241	25.628	22.322	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	560.140	541.868	445.712
Activos financieros corrientes	2.223	14.404	16.699	Acreedores comerciales	80.461	167.141	179.742
Activos por impuestos	1.723	2.605	3.332	Pasivos por impuestos.....	5.634	11.779	4.058
Efectivo y medios equivalentes	44.072	62.281	100.431				
ACTIVO CORRIENTE.....	1.070.521	1.493.593	1.476.520	PASIVO CORRIENTE	646.235	720.788	629.512
TOTAL ACTIVO.....	1.236.942	1.719.943	1.739.613	TOTAL PASIVO	1.655.791	1.706.375	1.712.127

A continuación se incluye una breve explicación de saldos incluidos en el desglose de las *actividades discontinuadas* anterior así como de las principales variaciones.

Inmovilizado concesional (dentro de las actividades discontinuadas)

Recoge los activos concesionales del subgrupo Riofisa que se encuentran alquilados, generando unos ingresos por alquileres de 9.941, 9.302 y 10.401 miles de euros, en los ejercicios 2012, 2011 y 2010, respectivamente.

Inversiones inmobiliarias (dentro de las actividades discontinuadas)

Recoge diversos inmuebles del subgrupo Riofisa que se encuentran alquilados, generando unos ingresos por alquileres de 1.027, 1.790 y 1.878 miles de euros, en los ejercicios 2012, 2011 y 2010, respectivamente.

Durante el ejercicio 2011, Riofisa vendió 2 activos a una entidad financiera en el marco del proceso de refinanciación de su deuda, que supusieron una baja de 23.338 miles de euros, con un beneficio asociado de 5.164 miles de euros.

Existencias (dentro de las actividades discontinuadas)

Durante el ejercicio 2012, Asentia Project enajenó 115 unidades (110 pisos y 5 locales), así como 157 plazas de aparcamiento y 71 trasteros, que supusieron una baja conjunta de 33.793 miles de euros, con una pérdida asociada de 10.098 miles de euros. Adicionalmente, el subgrupo Riofisa vendió 38 unidades (locales y oficinas), así como 42 plazas de aparcamiento que supusieron la baja de 5.199 miles de euros, con una pérdida asociada de 1.465 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2012, Asentia Project dio de baja 41.199 miles de euros del coste de un solar mantenido en Roquetas de Mar (Almería), como consecuencia del acuerdo alcanzado entre Colonial y la parte vendedora del suelo en el marco de las acciones legales iniciadas por ambas partes según se detalla en la descripción de la partida "*acreedores comerciales*".

Durante el ejercicio 2012, el Grupo registró 313.710 miles de euros de deterioros del valor de las existencias registradas dentro de las *actividades discontinuadas*.

Asimismo, durante el ejercicio 2012 no se han producido altas en las existencias.

Durante el ejercicio 2011, la sociedad dependiente Asentia Project enajenó 49 unidades (48 pisos y 1 local), así como 67 plazas de aparcamiento y 42 trasteros, que supusieron una baja conjunta de 13.593 miles de euros, con una pérdida asociada de 2.154 miles de euros. Adicionalmente, el subgrupo Riofisa vendió 119 unidades (locales y oficinas), así como 133 plazas de aparcamiento que supusieron la baja de 16.953 miles de euros, con una pérdida asociada de 3.401 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2011 se revirtieron deterioros del valor por importe de 79.809 miles de euros.

En el ejercicio 2010, Asentia Project enajenó 136 unidades (130 pisos y 6 locales), así como 131 plazas de aparcamiento y 89 trasteros, que supusieron una baja conjunta de 37.962 miles de euros. Asimismo, vendió 3 suelos sitios en Valdebebas que supusieron la baja de 21.399 miles de euros, con una pérdida asociada de 2.693 miles de euros y 2 suelos más sitios en Castellar del Vallès y Hospitalet en el marco del acuerdo con una entidad financiera que supusieron la baja de 49.683 miles de euros con una pérdida conjunta de 14.951 miles de euros. El subgrupo Riofisa vendió 80 unidades (73 locales y oficinas, 6 naves y 1 piso), así como 154 plazas de aparcamiento que supusieron la baja de 13.344 miles de euros, con una pérdida asociada de 2.366 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, el Grupo Asentia tiene registrado un saldo de 1.389.314, 1.085.154 y 1.263.296 miles de euros, respectivamente, de deterioros del valor para reducir el valor contable de determinados terrenos, solares, promociones en curso y terminadas y anticipos a su valor neto de realización.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2011 y 2010, dichos importes incluyen un deterioro adicional registrado por los administradores de la Sociedad por importe de 9.360 y 152.472 miles de euros, respectivamente, con la finalidad de ajustar el valor en libros de la participación mantenida en Asentia Project, al ser considerada como no estratégica.

Deterioro de valor acumulados hasta el 31/12/2012 (miles de €)	31/12/2012		
	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares edificables	2.271.387	-1.366.693	904.694
Promociones terminadas	117.534	-22.621	94.913
Anticipos.....	4.655	--	4.655
Total.....	2.393.576	-1.389.314	1.004.262

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (dentro de las actividades discontinuadas)

<u>Grupo Asentia</u>	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	miles €		
Pólizas	69.080	62.062	50.933
Préstamos.....	521.092	521.977	556.975
Préstamos sindicados	896.855	857.329	827.679
Otras deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	19.165	9.756	6.313
Deudas con entidades de crédito.....	1.506.192	1.451.124	1.441.900
Deudas por concesiones	5.200	13.568	13.717
Otros	13.132	21.323	13.774
Otros pasivos financieros.....	18.332	34.891	27.491
Total.....	1.524.524	1.486.015	1.469.391

(1) Periodificaciones de intereses y gastos de formalización de deudas.

La principal variación en la partida de “deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” corresponde a los intereses devengados del préstamo sindicado mantenido por Asentia Project. Dichos intereses se devengan y son capitalizados como mayor importe de la deuda.

Durante el ejercicio 2010, se materializó el aumento de capital de Asentia Project mediante la aportación no dineraria de la rama de actividad de suelo y promoción de la Sociedad, junto con un volumen de deudas con entidades de crédito de 840.895 miles de euros, entre los que se incluían 795.000 miles de euros de deuda sindicada (véase epígrafe 10.3.2 “Financiación del Grupo Asentia” del presente Documento de Registro.)

Acreedores comerciales (dentro de las actividades discontinuadas)

Acreedores comerciales (miles €)	2012		2011		2010	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	64.394	--	91.746	--	111.338	--
Anticipos.....	13.187	--	14.194	--	6.600	--
Acreedores por compra de inmuebles y solares	2.880	--	4.320	--	8.640	--
Fianzas y depósitos recibidos.....	--	2.959	--	3.623	--	3.466
Otras deudas	--	8.573	56.881	634	53.164	5.756
Total.....	80.461	11.532	167.141	4.257	179.742	9.222

La partida de “acreedores comerciales” incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles o suelos. Asimismo, dicha partida recoge el importe de los

costes de urbanización pendientes de incurrir en las parcelas enajenadas durante el ejercicio 2007 sitas en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla), según establecían los contratos de compraventa de dichas parcelas. En este sentido, la sociedad dependiente Entrenúcleos y el Ayuntamiento de Dos Hermanas firmaron, el 20 de diciembre de 2012, un nuevo convenio urbanístico para la gestión de la finalización de las obras de urbanización anteriormente descritas, ajustando las obligaciones pendientes de incurrir por el Grupo Asentia a la actual situación del mercado y a las necesidades del municipio. De acuerdo con el nuevo convenio, las obligaciones pendientes de incurrir por el Grupo Asentia se redujeron en 28.699 miles de euros, que fueron registrados en la partida “*coste de ventas*” de la cuenta de resultados consolidada por partida de las actividades discontinuadas. A 31 de diciembre de 2012, los costes pendientes de incurrir ascendieron a 14.800 miles de euros (51.516 miles de euros en 2011).

Adicionalmente, la partida “*otras deudas*” incluía el importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2011 correspondiente a la adquisición del suelo sito en Roquetas de Mar, por importe de 41.199 miles de euros. Asentia Project mantiene un suelo en Roquetas de Mar (Almería), con un coste contable de 163.123 miles de euros, cuya escritura de compraventa establecía varias cláusulas suspensivas de la operación, quedando sujeta la transmisión final de la operación a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de la zona. La Sociedad inició acciones legales contra la parte vendedora encaminadas a que se condenara a dicha parte vendedora y demandada a devolver el exceso de precio satisfecho y que asciende a 74.101 miles de euros, más los intereses legales de dicho importe, dado que el aprovechamiento final con uso de vivienda residencial libre fijado en el PGOU aprobado ha resultado sustancialmente inferior al previsto y estipulado. El 21 de septiembre de 2012, tanto Asentia Project como la parte vendedora, presentaron un escrito de renuncia a las acciones ejercitadas en dicho proceso. El 24 de septiembre de 2012, el juzgado dictó sentencia teniendo por renunciadas a todas las partes de las acciones ejercitadas sin imposición de costas. Como consecuencia del acuerdo alcanzado, la Sociedad no deberá hacer frente a las cantidades pendientes de pago por importe de 41.199 miles de euros, habiéndose registrado como menor valor del activo, y la parte vendedora no deberá pagar a la Sociedad las cantidades reclamadas por ésta que ascendían a 74.101 miles de euros.

Resultado de actividades discontinuadas

El detalle del resultado de las actividades discontinuadas de los ejercicios 2012, 2011 y 2010 se detalla en el siguiente cuadro:

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS POR PARTIDA DE LAS ACTIVIDADES DISCONTINUADAS	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	<u>miles €</u>		
Importe neto de la cifra de negocios	38.305	35.749	117.806
Coste de las ventas.....	-11.297 ⁽¹⁾	-30.546	-122.262
Otros ingresos	616	2.096	16.323
Gastos de personal	-4.512	-5.605	-7.588
Otros gastos de explotación	-12.562	-15.253	-22.593
Amortizaciones	-3.180	-3.312	-3.486
Resultados netos por venta de activos	--	5.164	-1.892
Variación neta de provisiones	-1.406	-4.818	-5.060
Resultado de explotación	5.964	-16.525	-28.752
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	-9.820	-994	-9.258
Resultado por variación de valor de activos y por Deterioro.....	-316.376	79.234	-292.590
Ingresos financieros	6.860	6.848	2.833
Gastos financieros.....	-68.900	-68.645	-59.294
Pérdida antes de impuestos	-382.272	-82	-387.061
Impuesto sobre las ganancias	-36.898	-451	8.647
Pérdida consolidada neta.....	-419.170	-533	-378.414
-atribuido a accionistas de la Sociedad Dominante.....	-407.314	--	-374.219

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS POR PARTIDA DE LAS ACTIVIDADES DISCONTINUADAS	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	miles €		
-atribuido a socios minoritarios	-11.856	-533	-4.195
Pérdida básica por acción.....	-1,811	--	-2,849
-de actividades discontinuadas	-1,811	--	-2,849

(1) Incluye el impacto de la reducción de las obligaciones pendientes de incurrir por el Grupo Asentia derivadas del nuevo Convenio urbanístico firmado el 20 de diciembre de 2012 con el Ayuntamiento de Dos Hermanas, por importe de 28.699 miles de euros.

Importe cifra de negocios

En la partida “importe neto de la cifra de negocios” se incluyen las ventas de suelo y promociones, y los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias del subgrupo Riofisa.

Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias y Resultado por variación de valor de activos y deterioro

Se registra el deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias del subgrupo Riofisa, así como de las existencias del negocio de suelo y promoción a partir de valoraciones de terceros expertos independientes.

D. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación se incluyen los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios 2012, 2011 y 2010.

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	miles €		
Resultado de explotación	143.380	190.728	151.006
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones	1.331	1.269	1.614
Variación neta de provisiones	26.088	-2.833	1.932
Otros	3.316	6.003	-931
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias	3.766	-8.709	50.006
Resultado de explotación ajustado.....	177.881	181.072	203.627
Pagos por impuestos	-16.061	-8.040	-722
Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo corriente:			
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar.....	-20.126	-22.196	-23.365
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar	43.511	12.333	-2.461
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	185.205	163.169	177.079
Flujo de efectivo por actividades de inversión			
Inversiones en:			
Activos intangibles	-766	-423	-398
Activos materiales	-27	-295	-1.117
Inversiones inmobiliarias.....	-137.540	-88.651	-106.350
Activos financieros.....	-663	--	-11.266
Participaciones, activos financieros y otros	--	--	-2.788
Desinversiones en:			
Activos materiales	27	265	--
Inversiones inmobiliarias.....	19.064	75.080	123.901
Participaciones, activos financieros y otros	--	1.442	50.019

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión	3.065	4.693	--
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	-116.840	-7.889	52.001
Flujo de efectivo por actividades de financiación			
Dividendos pagados	-47.645	-48.637	-65.846
Amortización de deudas con entidades de crédito.....	-373.121	-476.960	-435.707
Intereses cobrados y pagados netos.....	-129.845	-155.129	-176.989
Cancelación de instrumentos financieros derivados.....	-47.469	--	--
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas.....	171	-1.007	-941
<i>Subtotal.....</i>	<i>-597.909</i>	<i>-676.347</i>	<i>-679.483</i>
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	523.841	509.499	479.104
Ampliación de capital	--	--	17.007
Gastos asociados a la ampliación de capital.....	-42	-676	-17.233
Otros cobros / pagos por inversiones financieras corrientes y otros	-95	735	3.486
<i>Subtotal.....</i>	<i>523.704</i>	<i>509.558</i>	<i>482.364</i>
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....	-74.205	-166.789	-197.119
Flujo de efectivo del ejercicio de actividades continuadas	-5.840	-11.509	31.961
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	65.926	77.435	118.735
Efectivo traspasado a actividades discontinuadas	--	--	-73.261
Variaciones de perímetro de las actividades continuadas⁽¹⁾	8.931	--	--
Efectivo y equivalentes al final del período	69.017	65.926	77.435

(1) Dichas variaciones se han producido como consecuencia de consolidar por el método de integración global diversas sociedades filiales de SFL.

Principales movimientos en el estado de flujos de efectivo

Los flujos de efectivo netos de las actividades de explotación del estado de flujos de efectivo adjunto son positivos para los ejercicios 2012, 2011 y 2010, por importes de 185.205, 163.169 y 177.079 miles de euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2012, 2011 y 2010, los flujos de efectivo procedentes de las actividades de inversión generaron nuevos recursos para el Grupo Colonial, como consecuencia de la normalización de las inversiones acometidas y las ventas de activos realizadas por el Grupo Colonial, recursos que fueron destinados a cubrir las necesidades procedentes de las actividades de financiación.

Movimientos en los fondos propios y el patrimonio neto

La siguiente tabla muestra un resumen de la situación de los fondos propios del Grupo Colonial para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (según NIF en miles de euros)	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración instrumentos financieros	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta	Valores Propios	Resultado	Obligaciones convertibles	Intereses minoritarios	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2009.....	210.743	3.481.889	-4.369.607	64.895	-3.418	3.621	-61.878	-474.011	1.403.531	969.826	1.225.591
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	-13.707	-240	30.692	-12.535	--	-739.262	--	89.639	-645.413
Distribución del resultado 2009.....	--	--	-484.573	10.396	--	--	--	474.011	--	-65.846	-66.012
Aumento de capital	2.500.223	735.405	-12.063	--	--	--	--	--	-1.414.240	--	1.809.325
Variaciones de perímetro y otros.....	--	--	--	60	--	--	--	--	--	-631	-571
Emisión otros instrumentos patrimonio neto	--	--	-41.320	--	--	--	--	--	12.541	--	-28.779
Cartera valores propios.....	--	--	-3.825	3	--	--	2.892	--	--	-11	-941
Saldo a 31 de diciembre de 2010.....	2.710.966	4.217.294	-4.925.095	75.114	27.274	-8.914	-58.986	-739.262	1.832	992.977	2.293.200
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	2.220	-24.807	1.005	--	14.914	--	94.154	87.486
Distribución del resultado 2010.....	--	--	-711.026	-28.236	--	--	--	739.262	--	-48.637	-48.637
Aumento de capital	11	93	-676	--	--	--	--	--	-104	--	-676
Emisión otros instrumentos patrimonio neto.....	--	--	-100	--	--	--	--	--	100	--	--
Cartera valores propios.....	--	--	--	-18	--	--	-557	--	--	-432	-1.007
Variaciones de perímetro y otros.....	--	--	--	341	--	--	--	--	--	-301	40
Reducción capital social.....	-1.452.628	-4.217.294	5.669.922	--	--	--	--	--	--	--	--
Reducción nominal por acción	-1.032.431	--	1.032.431	--	--	--	--	--	--	--	--
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio ..	--	--	--	--	--	--	--	--	617	--	617
Saldos a 31 de diciembre de 2011	225.918	93	1.065.456	49.421	2.467	-7.909	-59.543	14.914	2.445	1.037.761	2.331.023
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	2.874	-3.475	7.909	--	-1.129.005	--	134.711	-986.986
Distribución del resultado 2011.....	--	--	18.287	-3.373	--	--	--	-14.914	--	-47.645	-47.645
Aumento de capital	--	9	-42	--	--	--	--	--	-9	--	-42
Variaciones de perímetro y otros.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--	94.035	94.035
Emisión otros instrumentos patrimonio neto	--	--	-110	--	--	--	--	--	110	--	--
Cartera valores propios.....	--	--	--	-100	--	--	-504	--	--	775	171
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio ..	--	--	--	--	--	--	--	--	1.409	--	1.409
Saldos a 31 de diciembre de 2012	225.918	102	1.083.591	48.822	-1.008	--	-60.047	-1.129.005	3.955	1.219.637	1.391.965

Estado de ingresos y gastos reconocidos

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>miles €</u>	
Pérdida consolidada neta	-994.412	-109.782
Resultados por valoración de activos financieros mantenidos para la venta.....	-12.595	1.005
Resultados por instrumentos financieros de cobertura.....	-9.837	-32.805
Otros resultados.....	4.160	234
Efecto impositivo.....	-4.450	9.270
Total ingresos y gastos imputados directamente a patrimonio neto	-22.722	-22.296
Resultado por valoración de activos financieros mantenidos para la venta.....	20.504	--
Resultados por instrumentos financieros de cobertura.....	9.644	--
Total otras partidas del resultado integral recicladas al estado de resultado integral	30.148	--
Pérdida integral consolidada	-986.986	87.486
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante.....	-1.121.697	-6.668
Resultado global atribuido a intereses minoritarios.....	134.711	94.154

Principios de contabilidad y normas de valoración aplicados

Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas pueden consultarse en las Cuentas Anuales auditadas de los ejercicios 2012, 2011 y 2010 (según NIIF) de Colonial que han sido depositadas en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información financiera, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.es) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.2 Información financiera pro-forma

No procede.

20.3 Estados financieros

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de Colonial pueden ser consultados por cualquier interesado tal y como se refleja en el epígrafe 24 siguiente del Documento de Registro. Asimismo, el balance de situación, la cuenta de resultados, el movimiento de fondos propios/patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo consolidados se incluyen en el epígrafe 20.1.2 y siguientes del Documento de Registro.

20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual

20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales individuales de Colonial y las consolidadas del Grupo Colonial correspondientes al ejercicio 2012, 2011 y 2010 han sido auditadas por Deloitte (véase epígrafe 2) con una opinión limpia en los tres ejercicios.

Sin que afectara a la opinión de auditoría, tanto en el informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales individuales de Colonial del ejercicio 2010, 2011 y 2012 como en el informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales consolidadas de Colonial del ejercicio 2010, 2011 y 2012, se incluyeron párrafos de énfasis. A continuación se transcriben los párrafos de énfasis correspondientes a las cuentas anuales consolidadas de Colonial del ejercicio 2010, 2011 y 2012.

Párrafos de énfasis del informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Colonial de 2012:

“Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 19 y 25 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en las que se indica que el 31 de diciembre de 2011 el Grupo mantenía registrados impuestos diferidos de activo y de pasivo por importes de 785 y 189 millones de euros, respectivamente. La recuperación de estos importes estaba basada en el plan de negocio del Grupo que contemplaba la rotación de ciertos activos y la realización de determinadas operaciones de inversión en el futuro. A 31 de diciembre de 2012 los Administradores han actualizado el plan de negocio considerando la evolución del mercado inmobiliario en este ejercicio y, a los efectos de evaluar la recuperación de los impuestos diferidos, han considerado, exclusivamente, los resultados de las actividades ordinarias procedentes de la cartera actual de inmuebles. Como consecuencia de dicha revaluación el Grupo ha procedido a sanear impuestos diferidos de activo por importe de 565 millones de euros, de forma que a 31 de diciembre de 2012 el saldo de impuestos diferidos de activo y pasivo registrados asciende a 217 y 83 millones de euros.”

Párrafos de énfasis del informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Colonial de 2011:

“Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 20 y 26 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en las que se indica que el Grupo mantiene registrados impuestos diferidos de activo y de pasivo por importes de 785 y 189 millones de euros, respectivamente. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que se producirá la íntegra recuperación de los importes registrados, basándose en el plan de negocio del Grupo que contempla la rotación de ciertos activos y la realización de determinadas operaciones de inversión en el futuro.”

Párrafos de énfasis del informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Colonial de 2010:

“Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención que con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad ha firmado un acuerdo con el sindicato de bancos y acuerdos bilaterales con entidades financieras para la refinanciación de la deuda que se ha formalizado en el “Acuerdo Marco de Refinanciación”. Al 31 de diciembre de 2010 se han materializado todas las operaciones contempladas en dicho acuerdo mediante dos ampliaciones de capital, una de ellas mediante aportación de créditos, la conversión de las obligaciones convertibles y el resto de las principales operaciones contempladas en dicho acuerdo descritas en la Nota 2.c de la memoria adjunta. Una vez concluido el proceso de refinanciación, los Administradores de la Sociedad han preparado un nuevo plan de negocio que contempla la rotación de ciertos activos de Grupo Colonial, así como la realización de determinadas operaciones de inversión en el futuro. En el marco de dicho plan, los Administradores estiman que se producirá la recuperación en el plazo legal previsto de los impuestos diferidos de activo y pasivo procedentes de ejercicios anteriores que la Sociedad mantiene registrados por importe de 774 y 111 millones de euros, respectivamente (véase Nota 18).”

20.4.2 Una indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.

A excepción (i) de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2012, 2011 y 2010, terminados a 31 de diciembre (véase epígrafe 20.1 del Documento de Registro), y (ii) de los estados financieros intermedios consolidados del Grupo Colonial, a 30 de junio de 2013 (véase epígrafe 20.6 del Documento de Registro), que han sido ambos auditados por Deloitte, no existe otra información en el Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores.

20.4.3 Cuando los datos financieros del Documento de Registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.

A excepción de los datos extraídos de las cuentas anuales y estados financieros objeto de los informes de auditoría que se citan en el epígrafe 20.4.2 anterior, así como aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente, el resto de datos e información contenida en la información sobre la Sociedad del presente Documento de Registro ha sido extraída de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad, que no han sido objeto de auditoría de cuentas de forma separada.

20.5 Edad de la información financiera más reciente

El último año de información financiera auditada no excede en más de 18 meses a la fecha de registro del presente Documento de Registro.

20.6 Información intermedia y demás información financiera

La información financiera consolidada del Grupo Colonial correspondiente a 30 de junio de 2013, es la siguiente:

	30/06/2013	Var.	31/12/2012
BALANCE CONSOLIDADO (Información auditada y según NIIF)	miles €	(%)	miles €
ACTIVO			
Activos no corrientes	5.602.997	2,24	5.480.045
<i>% sobre el total Activo</i>	<i>82,10</i>	<i>6,55</i>	<i>75,55</i>
Fondo de comercio.....	120.000	0,00	120.000
Activos intangibles.....	1.892	26,30	1.498
Inmovilizado material.....	33.453	-2,38	34.269
Inversiones inmobiliarias.....	4.901.883	2,50	4.782.137
Inversiones por el método de la participación.....	290.807	1,48	286.560
Activos financieros disponibles para la venta.....	7.977	-4,51	8.354
Activos por impuestos diferidos.....	216.326	-0,11	216.564
Otros activos no corrientes.....	30.659	-0,01	30.663
Activos corrientes	1.222.011	-31,09	1.773.415
<i>% sobre el total Activo</i>	<i>17,90</i>	<i>-6,55</i>	<i>24,45</i>
Deudores comerciales y otros.....	64.860	33,44	48.607
Activos financieros corrientes.....	10.725	-18,55	13.168
Activos por impuestos.....	19.740	4,91	18.817
Efectivo y medios equivalentes.....	57.845	-16,19	69.017
Activos mantenidos para la venta.....	1.068.841	-34,18	1.623.806
TOTAL ACTIVO	6.825.008	-5,91	7.253.460
	30/06/2013	Var.	31/12/2012
BALANCE CONSOLIDADO (Información auditada y según NIIF)	miles €	(%)	miles €
PATRIMONIO NETO			
Capital Social.....	225.919	0,00	225.918
Prima de emisión.....	109	6,86	102
Otras reservas.....	52.609	-95,35	1.132.413
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros....	-23.708	2251,98	-1.008
Otros instrumentos de patrimonio.....	4.753	20,18	3.955
Valores propios.....	-60.368	0,53	-60.047
Resultado del ejercicio.....	-307.988	-72,72	-1.129.005
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad	-108.674	-163,06	172.328
Intereses minoritarios.....	1.242.953	1,91	1.219.637
TOTAL PATRIMONIO NETO	1.134.279	-18,51	1.391.965
<i>% sobre el total Patrimonio Neto y Pasivo</i>	<i>16,62</i>	<i>-2,57</i>	<i>19,19</i>
PASIVO			
Pasivo no corriente	3.661.623	-4,72	3.843.117
<i>% sobre el total Pasivo</i>	<i>53,65</i>	<i>0,67</i>	<i>52,98</i>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	2.393.145	-7,51	2.587.495

	30/06/2013	Var.	31/12/2012
BALANCE CONSOLIDADO (<i>Información auditada y según NIIF</i>)	miles €	(%)	miles €
PATRIMONIO NETO			
Emisión de obligaciones y valores similares	994.581	0,10	993.574
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	249.162	5,06	237.164
Provisiones no corrientes.....	804	-60,55	2.038
Otros pasivos no corrientes	23.931	4,75	22.846
Pasivo corriente	2.029.106	0,53	2.018.378
<i>% sobre el total Pasivo.....</i>	29,73	1,90	27,83
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	285.478	37,22	208.048
Emisión de obligaciones y valores similares	10.640	-21,87	13.619
Acreedores comerciales.....	115.515	8,43	106.536
Pasivos por impuestos	25.605	-24,84	34.068
Provisiones corrientes	2.524	698,73	316
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta.....	1.589.344	-4,01	1.655.791
TOTAL PASIVO	5.690.729	-2,91	5.861.495
<i>% sobre el total Patrimonio Neto y Pasivo.....</i>	83,38	2,57	80,81
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.825.008	-5,91	7.253.460

Principales variaciones en el balance consolidado

Las principales variaciones que se han producido en el “activo” durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 corresponden a la partida “*activos mantenidos para la venta*”, como consecuencia de la enajenación de un inmueble realizada por la sociedad dependiente SFL por importe de 290.000 miles de euros, así como por la caída de valor de los activos asociados a Asentia, por importe de 247.751 miles de euros. Adicionalmente, el Grupo ha invertido 85.682 miles de euros en sus inversiones inmobiliarias.

La variación más relevante recogida en el “pasivo” en el mismo período corresponde a la partida “*deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros*”. El importe de 290.000 miles de euros obtenido por la enajenación de un inmueble de la sociedad dependiente SFL ha sido destinado a reducir los saldos dispuestos de deuda sindicada mantenidos por dicha sociedad (véase apartado A) Préstamo sindicado de Colonial y SFL del epígrafe 10.3.1 del Documento de Registro). A 30 de junio de 2013, el saldo disponible de dicha deuda asciende a 725.000 miles de euros.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (<i>Información auditada y según NIIF</i>)	1S 2013	Var. 13-12	1S 2012
	miles €	(%)	miles €
Importe neto de la cifra de negocios	106.607	-4,90	112.105
Otros ingresos.....	2.032	-26,30	2.757
Gastos de personal.....	-11.150	10,79	-10.064
Otros gastos de explotación.....	-18.806	3,99	-18.085
Amortización y variación neta de provisiones	-257	-104,99	5.154
Resultados netos por venta de activos	-3.341	0,00	--
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	75.085	-18,27	91.867
Variación de valor de inversiones inmobiliarias	33.995	-38,82	55.566
Resultado por variación de valor de activos y deterioro	-550	-61,91	-1.444
Ingresos financieros ⁽¹⁾	4.529	-46,82	8.516
Gastos financieros ⁽²⁾	-117.133	34,96	-86.794
Resultado Sociedades por método de participación	11.583	24,41	9.310
Gastos financieros capitalizados.....	5.585	18,45	4.715
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	-2.505	-81,53	-13.566
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS.....	10.589	-84,47	68.170

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Información auditada y según NIIF)	1S 2013	Var. 13-12	1S 2012
	miles €	(%)	miles €
Impuesto sobre Sociedades.....	-18.779	156,68	-7.316
= RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS.....	-8.190	-113,46	60.854
Pérdida de actividades interrumpidas.....	-256.834	60,16	-160.365
= RESULTADO DEL PERIODO.....	-265.024	166,33	-99.511
Minoritarios.....	42.964	-45,36	78.634
= RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO.....	-307.988	72,89	-178.145

(1) Incluye los ingresos financieros derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable, que ascienden a 2.035 y 6.321 miles de euros a 30 de junio de 2013 y 2012, respectivamente.

(2) Incluye los gastos financieros derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable, que ascienden a 10.449 y 13.403 miles de euros a 30 de junio de 2013 y 2012, respectivamente.

Principales variaciones en la cuenta de resultados consolidada

El importe neto de la cifra de negocios para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 se redujo un 4,90% hasta los 106.607 miles de euros, en comparación con los 112.105 miles de euros registrados en el mismo periodo del ejercicio 2012, como consecuencia de las desinversiones registradas durante el ejercicio 2012 y las variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones. En términos comparables (“Like-for-like”) la variación ha sido positiva en un 1,2%.

El “*resultado de explotación*” se vio reducido hasta los 75.085 miles de euros, un 18,27% inferior a los 91.867 miles de euros del primer semestre del ejercicio 2012. Dicha disminución se explica, fundamentalmente, como consecuencia de la disminución de la cifra de negocios referida anteriormente por importe de 5.498 miles de euros, del resultado extraordinario por reversión de provisiones registrado en el primer semestre del ejercicio 2012, así como de las pérdidas por enajenación de activos registradas durante el primer semestre de 2013 en la partida “*resultados netos por venta de activos*”, por importe de 3.341 miles de euros.

Durante el primer semestre del ejercicio 2013, el gasto financiero del Grupo recoge el registro del margen adicional de 450 puntos básicos contemplado en el préstamo sindicado, por importe de 37.500 miles de euros, tal y como se explica en el epígrafe 10.3 del Documento de Registro, y que no supondrá una salida de caja para Colonial. El gasto financiero del Grupo, aislando el registro del margen adicional anterior, y eliminando el impacto del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable, que asciende a 10.449 miles de euros, se sitúa en 69.184 miles de euros, un 5,73% inferior al del mismo periodo del ejercicio 2012, que alcanzaba los 73.391 miles de euros, fundamentalmente como consecuencia de la mejora de la curva de tipos de interés. Asimismo, las pérdidas por deterioro del valor de activos financieros procedentes, fundamentalmente, de la participación mantenida en FCC, se han visto reducidas un 18,47%, situándose en 2.505 miles de euros a 30 de junio de 2013 respecto a los 13.566 miles de euros a 30 de junio de 2012.

Los ingresos financieros del primer semestre del ejercicio 2013 incluyen el impacto del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable, cuyo importe asciende a 2.035 miles de euros. Aislando el efecto anterior, los ingresos financieros se situaron en 2.494 miles de euros, respecto a los 2.195 miles de euros del primer semestre del ejercicio 2012. Los ingresos derivados del registro de los instrumentos financieros para este periodo ascendieron a 6.321 miles de euros. Adicionalmente, el resultado financiero procedente de sociedades contabilizadas por el método de la participación ha alcanzado los 11.583 miles de euros, incrementándose un 24,41% con respecto al mismo período del ejercicio 2012, como consecuencia del incremento del resultado atribuible de la sociedad participada SIIC de Paris SA.

El resultado atribuible al Grupo a 30 de junio de 2013 se situó en los 307.988 miles de euros de pérdidas respecto a los 178.145 miles de euros de pérdidas del mismo período del ejercicio 2012 fundamentalmente por la negativa evolución del resultado de las actividades discontinuadas, que a 30 de junio de 2013 ha registrado unas pérdidas de 256.834 miles de euros respecto a los 160.365 miles de euros de pérdidas registradas en el mismo periodo del ejercicio 2012.

Los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2013 junto con el correspondiente informe de auditoría ha sido depositado en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información intermedia, que puede consultarse en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.7 Política de dividendos

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

En el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda de Colonial que se describe en los epígrafes 10.3.1 y 22 del Documento de Registro, la Sociedad ha asumido el compromiso frente a las entidades financiadoras de no distribuir dividendos a sus accionistas durante toda la vida del préstamo (vencimiento 2014) en el caso de que LtV (*Loan to Value*) sea superior al 50%. Por tanto, la Sociedad no puede predecir cuándo podrá ser capaz de volver a distribuir dividendos. Durante el periodo de la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro Colonial no ha repartido ningún dividendo.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje

Salvo por los litigios que se resumen a continuación, desde los 12 meses anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, ni Colonial ni ninguna sociedad del Grupo Colonial se encuentran incurso en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje, incluidos aquellos pendientes de resolución, que hayan tenido o pudieran tener perjuicios significativos en el Grupo Colonial o en su posición o rentabilidad financiera.

- La Sociedad 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 21,8 millones de euros. Colonial realizó ofrecimiento de pago y depósito de aval bancario por el precio pendiente de pago, consignado judicialmente, siendo rechazado por el vendedor. Actualmente, están pendientes de resolución definitiva determinados recursos de apelación presentados, si bien los asesores legales de la Sociedad estiman que el riesgo para el Grupo Colonial derivado de cualquiera de los mencionados recursos es remoto.
- La Sociedad inició acciones legales contra la parte vendedora de un suelo sito en Roquetas de Mar (Almería) encaminadas a que se condene a dicha parte vendedora y demandada al pago de 74,1 millones de euros en concepto de “exceso de precio” abonado por la finca objeto de compraventa, por cuanto ésta no reunía los parámetros edificatorios previstos en el contrato de compraventa. La parte vendedora y demandada presentó reconvencción contra la Sociedad solicitándole el pago de 41,2 millones de euros en concepto de precio aplazado pendiente de pago de la compraventa. En septiembre de 2012 las partes solicitaron al Juzgado de Roquetas de Mar el archivo del asunto sin que se dictase sentencia por haber llegado a una transacción. En fecha 24 de septiembre de 2012 el juzgado dictó sentencia teniendo por renunciadas a todas las partes de las acciones ejercitadas sin imposición de costas.
- Existe un expediente de deslinde que afecta en su práctica totalidad a las fincas que fueron en su día adquiridas por la Sociedad en un tramo de costa de Almería contra el cual se interpuso un procedimiento judicial que se tramita ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, habiendo recaído Sentencia, en méritos de la cual se estima el citado recurso contencioso administrativo interpuesto y se declara nula la Orden ministerial aprobatoria del deslinde por motivos de forma (caducidad del expediente), si bien la indicada Sentencia aún no tiene carácter de firme. En consecuencia, hasta que el citado procedimiento judicial no finalice mediante Sentencia judicial firme, no se podrá determinar si finalmente los suelos quedarán dentro de dicho deslinde. A 31 de diciembre de 2012, se mantenía registrado dicho activo en la partida “*existencias*” de las actividades discontinuadas por importe de 7.510

miles de euros, correspondiente a su valor recuperable, determinado a partir de una tasación realizada por un tercero independiente.

- “*Proyecto Kopernico 2007, S.L.*” (actores: D. Carlos Monteverde de Mesa, Itlica Proyectos Inmobiliarios, S.L. y Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L.). La Sociedad se opone a un procedimiento cuyo objeto es el cumplimiento de una promesa de contrato que podría conllevar la obligación de adquirir determinados inmuebles por un precio ya pagado de 80 millones de euros y una subrogación hipotecaria de 350 millones de euros. La Sociedad se opone por falta de cumplimiento previo de diversas obligaciones por parte de la demandante.

Con fecha 6 de junio de 2011, el Juzgado nº 13 de Primera Instancia de Madrid dictó sentencia estimando parcialmente la demanda interpuesta por el Grupo Monteverde, condenando a la Sociedad a otorgar la escritura pública de las participaciones sociales de la sociedad mencionada y subrogarse en determinados préstamos y garantías de los bancos acreedores del Grupo Monteverde, pero única y exclusivamente si ello no supone un mayor desembolso para la Sociedad.

Ambas partes interpusieron recurso de apelación contra la sentencia.

La Sociedad presentó escrito solicitando la terminación del procedimiento por carencia sobrevenida de objeto en base a que los administradores concursales han adjudicado los inmuebles de Proyecto Kopérnico a terceros, solicitud a la que se opuso Monteverde.

En fecha 25 de marzo de 2013 se notificó a la Sociedad la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial que declara terminado el procedimiento por carencia sobrevenida de objeto revocando la sentencia dictada por el juzgado de primera instancia y absolviendo a la Sociedad de las pretensiones instadas en su contra sin imposición de costas. El 26 de junio de 2013 se ha notificado a Colonial la resolución de la Audiencia Provincial declarando firme la sentencia.

Con fecha 20 de enero de 2010, la sociedad Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L. presentó solicitud de concurso voluntario de acreedores en los Juzgados de lo Mercantil de Madrid.

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad mantenía registrado el deterioro del importe total del anticipo pagado, que asciende a 80 millones de euros, como consecuencia de la caída de valor de los activos que posee la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L. en base a una valoración de un tercero independiente. Una vez comunicada a Colonial la resolución de la Audiencia Provincial declarando firme la sentencia, la Sociedad ha procedido a dar de baja de sus estados financieros tanto el importe del anticipo como el deterioro de valor asociado a este.

- Acciones de Responsabilidad: en abril de 2010, la Sociedad interpuso contra determinados antiguos Administradores determinadas demandas ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad:
 - Acción social de responsabilidad por la compra de activos por la Sociedad para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculadas o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006;
 - Acción social de responsabilidad por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa durante el año 2007; y
 - Acción social de responsabilidad por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive.

20.9 Cambio significativo en la posición financiera del emisor

Desde el 30 de junio de 2013 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial de la Sociedad, salvo los citados en el mismo.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social

21.1.1 Importe del capital emitido

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Colonial es de 225.918.690,00 euros, dividido en 225.918.690 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta de una única serie y de un valor nominal de 1 euro cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Colonial están admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

a) *Número de acciones autorizadas*

La Junta General de Colonial celebrada el 21 de junio de 2011 aprobó la delegación al Consejo de la facultad de aumentar el capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, al amparo del artículo 297.1.b) de la LSC.

Asimismo, la Junta General de 20 de abril de 2010 aprobó la delegación en el Consejo de la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones por un plazo máximo de 5 años y por un importe total máximo de 2.000 millones de euros, según la siguiente proporción, (i) obligaciones o bonos simples, pagarés y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, y participaciones preferentes (importe máximo de 1.000 millones de euros); y (ii) obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones y/o participaciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades, así como *warrants* sobre acciones de nueva emisión o en circulación de la Sociedad (importe máximo de 1.000 millones de euros).

Adicionalmente, en el marco de la emisión de obligaciones convertibles realizada por la Sociedad, la Junta General de accionistas celebrada el 21 de noviembre de 2008, aprobó el aumento de capital social de la Sociedad en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión, delegando en el Consejo de Administración la facultad de ejecutar el aumento de capital acordado en una o varias veces según las solicitudes de conversión que se vayan formulando. Actualmente, de las 13.107.965 obligaciones emitidas, y tras la conversión de obligaciones entre las que se encontraban las de los principales acreedores de la Sociedad, el número de obligaciones en circulación es de 15.184 obligaciones de un nominal cada una de ellas de 126,51 euros. Es decir, desde su emisión en diciembre de 2008, se han convertido en acciones 13.092.781 obligaciones, el 99,88% de la emisión, y dichas conversiones han supuesto la emisión de 5.667.627.960 acciones nuevas de la Sociedad con anterioridad a la operación de contra-split (agrupación de acciones 1x100 acciones) llevada a cabo en julio de 2011 que equivalen a 56.676.279 acciones actuales y 4.613 acciones nuevas de la Sociedad emitidas con posterioridad a la mencionada operación de contra-split lo que supone un total de 56.680.892 nuevas acciones que representan el 25,09% de las acciones en circulación a la fecha del presente Documento de Registro.

b) *Número de acciones emitidas e íntegramente pagadas y las emitidas pero no pagadas íntegramente*

No existe ningún importe pendiente de liberar, al estar la totalidad del capital suscrito y desembolsado.

c) *Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal*

El valor nominal unitario por acción es de 1 euro.

d) *Número de acciones de Colonial en circulación al inicio y al final del ejercicio 2012*

El número de acciones de Colonial en circulación al comienzo y finalización del ejercicio 2012 era de 225.918.009 y 225.918.383 acciones, respectivamente (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.

No existen acciones que no representen el capital.

21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad tiene una autocartera de 1.710.000 acciones, que representan un total del 0,757% del capital social de Colonial. El coste medio de adquisición es de 22,386¹ euros/acción con un nominal de 1 euro/acción. El valor contable de la autocartera registrado según su coste medio, aparece en el pasivo del balance minorando el patrimonio neto.

El movimiento producido en la autocartera durante los ejercicios 2012, 2011 y 2010 es el siguiente:

Movimiento autocartera	2012	2011	2010
Saldo inicial (nº acciones).....	299.236	28.484.274	10.447.532
Saldo después de contra-split.....	--	284.842	--
Ventas.....	--	--	-1.042.699
Compras.....	1.410.764 ⁽¹⁾	14.394	19.079.442
Saldo final (nº acciones).....	1.710.000	299.236	28.484.275
Impacto en Patrimonio Neto (miles de euros) ..	--	--	-3.826,20
Precio medio de VENTA (euros).....	--	--	0,122
Precio medio de COMPRA (euros).....	1,057	5,7	0,055

(1) Adquisición realizada para cubrir el plan de entrega de acciones a Consejeros ejecutivos y directivos de la Sociedad (véase epígrafe 15.1 del presente Documento de Registro).

21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

Obligaciones convertibles

En el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda alcanzado en septiembre de 2008, la Junta General de accionistas aprobó el 21 de noviembre de 2008 una emisión de obligaciones convertibles en acciones de Colonial, cuyo vencimiento es el 14 de marzo de 2014. La emisión de obligaciones quedó suscrita de forma incompleta, ascendiendo el total de la suscripción a 1.310.796.500 euros correspondientes a 13.107.965 obligaciones.

El valor nominal de las obligaciones, pertenecientes todas ellas a una única clase y serie, es actualmente de 126,51 euros por obligación y el tipo de interés es de EURIBOR a 12 meses más 4% anual. El importe del interés no se abona a los obligacionistas sino que se incorpora al valor nominal de la obligación al final de cada periodo de interés.

A efectos de la conversión, el valor de las obligaciones y de las acciones de la Sociedad será el siguiente:

- Las obligaciones se valorarán a su valor nominal más el interés devengado hasta la fecha de conversión.
- Las acciones, a los efectos de la conversión, se valoran en 25 euros por acción. Sin perjuicio de lo anterior, el precio de conversión podrá ser ajustado en función de diversas circunstancias previstas en la Nota sobre las Obligaciones.

Los titulares de las obligaciones podrán ejercitar, en cualquiera de los periodos de conversión inicialmente previstos, su derecho de conversión de las obligaciones en acciones nuevas de la Sociedad a emitir con ocasión de la conversión. En este sentido, a la fecha del presente Documento de Registro, únicamente está pendiente el *Tercer Periodo de Conversión* de los Periodos de Conversión ordinarios (inicialmente previsto para el periodo comprendido entre el 1 de diciembre y el 30 de diciembre de 2013).

¹ Importe ajustado tras el contra-split (agrupación de acciones 1x100) de junio de 2011 (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

Adicionalmente, existen para el titular de las obligaciones periodos de conversión extraordinarios en determinados supuestos que se detallan en el epígrafe 4.6.5.1.d) de la Nota sobre las Obligaciones inscrita en los registros oficiales de la CNMV en diciembre de 2008 y que se puede consultar en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la de la Sociedad (www.inmocolonial.com).

En la fecha de vencimiento (14 de marzo de 2014), la Sociedad podrá decidir entre la conversión obligatoria o el reembolso en efectivo, todo ello sin perjuicio del derecho de la Sociedad a amortizar anticipadamente las obligaciones mediante el reembolso en efectivo.

En marzo de 2010, en el marco de la reestructuración de la deuda de la Sociedad, titulares de 13.061.219 obligaciones convertibles, entre los que se encontraban los principales acreedores de la Sociedad, ejercitaron su derecho de conversión.

Tras el ejercicio de la conversión al precio ordinario de conversión, The Royal Bank of Scotland plc, Eurohypo AG, Sucursal en España y Calyon, Sucursal en España, pasaron a ser titulares, cada uno ellos, del 14,95% del capital social de la Sociedad. En este sentido, dichas entidades han comunicado a la Sociedad que ejercerán sus derechos de voto en Colonial de forma autónoma y en plena libertad, sin que exista, ni haya intención de alcanzar, acuerdo de concertación de voto de ningún tipo entre las mismas y/o, en su caso, con cualesquiera otros accionistas de Colonial. Asimismo, tras la conversión de obligaciones efectuadas por GS European Investment Group II Ltd (“**GSEIG**”), ésta pasó a ser titular del 14,95% del capital social de Colonial. Asimismo, de acuerdo con la información suministrada por GSEIG, el 24 de marzo de 2010 Goldman Sachs International, sociedad del mismo grupo al que pertenece GSEIG, era titular de una participación del 0,03% en el capital social de Colonial. De acuerdo con lo anterior y con la información recibida por GSEIG, ni esta sociedad ni ninguna de las sociedades del grupo al que pertenece está actuando de forma concertada con otros accionistas de la Sociedad ajenos al grupo al que pertenece GSEIG (véase epígrafe 18 del presente Documento de Registro).

Actualmente, de las 13.107.965 obligaciones emitidas, y tras las conversiones de obligaciones entre las que se encontraban las de los principales acreedores de la Sociedad, el número de obligaciones en circulación es de 15.184 obligaciones. En este sentido, en caso de conversión de la totalidad de las obligaciones restantes en circulación, se emitirían, teniendo en cuenta el valor nominal actual de las obligaciones, 76.837 nuevas acciones de la sociedad, lo que supone aproximadamente el 0,034% del capital social actual.

Warrants

En el marco de la reestructuración de la deuda financiera de Colonial referida en el epígrafe 10.3 y en el epígrafe 22 del Documento de Registro, cuyo acuerdo fue suscrito el 19 de febrero de 2010, se acordó por la Junta General de accionistas la segregación de la rama de actividad de promoción residencial y suelo de Colonial a favor de una sociedad participada al 100% por Colonial denominada Asentia Project. Asimismo, en el marco de dicha reestructuración, se acordó la aportación no dineraria de un inmueble de Colonial destinado a oficinas sito en Barcelona, en las calles Llacuna 56-70 y Pujades 157-163 junto con la deuda asociada al mismo a favor de Abix, sociedad filial de Colonial también participada al 100%. Como consecuencia de la ejecución de la referida segregación, Asentia Project asumió deuda por importe de 840.895 miles de euros en el momento de la aportación, convirtiéndose, por tanto, en deudor obligado al pago bajo dicha deuda (la “**Deuda Asentia Project**”), mientras que Abix asumió deuda por importe aproximado de 73.363 miles de euros en el momento de la aportación (la “**Deuda Abix**”). La Deuda Asentia Project y la Deuda Abix, conjuntamente consideradas, podrán denominarse, en adelante, la “**Deuda de las Filiales**”, mientras que Asentia Project y Abix, conjuntamente consideradas, podrán denominarse, en adelante, las “**Filiales**”. A 31 de diciembre de 2012, la Deuda Asentia Project asciende a 896.855 miles de euros; mientras que la Deuda Abix asciende a 91.963 miles de euros.

Asimismo, en atención al acuerdo de reestructuración al que ha llegado la Sociedad con las entidades financieras que han concedido la financiación al Grupo Colonial correspondiente a la Deuda de las Filiales, Colonial ha garantizado solidariamente el cumplimiento por las Filiales de las obligaciones derivadas de la Deuda de las Filiales (la “**Garantía de las Filiales**”), hasta un límite máximo de responsabilidad equivalente a 298.333.333 euros.

Asimismo, en caso de que se produzca un supuesto de incumplimiento (*event of default*) bajo la Deuda de las Filiales, al vencimiento de ésta o en caso de que la venta de la totalidad de sus activos o la mayor parte de los mismos por un importe líquido no cubra la Deuda de las Filiales, The Royal Bank of Scotland plc, Eurohypo AG, Sucursal en España, Calyon, Sucursal en España, Coral Partners (Lux) s.à.r.l., ING Real Estate Finance, S.E., E.F.C., S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente, Bankia, S.A.), Deutsche Postbank AG, Caixa d'Estalvis de Catalunya (actualmente, Catalunya Bank, S.A.) y Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (actualmente, Bankia, S.A.) (todas ellas, en conjunto, denominadas las “**Entidades Financiadoras de las Filiales**”) han acordado que sus créditos puedan ser, a su elección, (en caso de que se reclame su pago a Colonial bajo la Garantía de las Filiales) satisfechos, hasta un importe máximo efectivo conjunto de 298.333.333 euros, mediante la suscripción de acciones de la Sociedad en el marco de una ampliación de capital que llevará a cabo Colonial por compensación de los referidos créditos bajo la Garantía de las Filiales hasta dicho importe máximo, renunciando al pago en efectivo por parte de Colonial de dichos créditos hasta ese importe, siempre que bajo la Garantía de las Filiales se ejerciten los Warrants Colonial.

En relación con lo anteriormente establecido, Colonial ha emitido Warrants Colonial sin prima a favor de las Entidades Financiadoras de las Filiales o sus cesionarios, los cuales dan derecho (pero no obligarán) a sus tenedores a suscribir acciones de Colonial mediante la compensación de las deudas que pudieran tener frente a ésta como consecuencia de la Garantía de las Filiales. De esta forma, los *warrants* sólo resultarán ejercitables una vez la Garantía de las Filiales devenga efectiva, lo que sucederá (i) en caso de incumplimiento (*event of default*) de las obligaciones de Asentia Project o de Abix bajo la Deuda Asentia Project o la Deuda Abix; (ii) al vencimiento de la Deuda Asentia Project o de la Deuda Abix, en caso de impago de la Deuda Asentia Project o de la Deuda Abix; (iii) como consecuencia de la venta por Asentia Project o Abix de la totalidad o parte significativa de sus activos por un importe líquido que no cubra la Deuda Asentia Project o la Deuda Abix, según el caso. Los Warrants Colonial emitidos para garantizar la Deuda Asentia Project y los Warrants Colonial emitidos para garantizar la Deuda Abix son independientes entre sí y, por tanto, no se producirán incumplimientos cruzados automáticos.

El precio de suscripción de acciones en ejercicio de los *warrants* será el mayor entre (i) 12 euros, (ii) el valor nominal de las acciones de Colonial y (iii) la media aritmética del precio de cierre de la cotización de la acción de Colonial correspondiente a los 30 días bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los derechos incorporados a los *warrants*.

En caso de ejercicio de la totalidad de los *warrants*, éstos recibirán un número de acciones equivalente a aproximadamente el 9,90¹% del capital social resultante.

21.1.5 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

Al margen de lo dispuesto en el epígrafe 21.1.1 a), a la fecha del presente Documento de Registro no existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.

Al margen de lo dispuesto en el epígrafe 21.1.4 anterior, Colonial no ha otorgado ninguna opción que esté vigente sobre acciones de Colonial.

1 Dicha cifra se ha estimado con un precio de suscripción de acciones de 12 euros y teniendo en cuenta el número de acciones existentes en la Sociedad.

21.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

La evolución del capital social durante los 3 últimos años, se resume en la tabla siguiente:

Fecha	Descripción	Importe capital / ampliación (euros)	Precio emisión por acción (nominal+prima) (euros/acción)	Nº acciones antes ampliación	Nº de acciones emitidas	Nº final acciones del capital social	Importe capital social (miles €)
Enero 2010	Conversión obligaciones	106.265,28	0,25	1.756.194.451	885.544	1.757.079.995	210.849
Marzo 2010 ...	Conversión obligaciones	678.558.560,88	0,25	1.757.079.995	5.654.654.674	7.411.734.669	889.408
Marzo 2010 ...	Conversión obligaciones Aumento de capital con aportaciones dinerarias y no dinerarias	56.419,56	0,25	7.411.734.669	470.163	7.412.204.832	889.464
Junio 2010		1.821.387.674,04	0,12	7.412.204.832	15.178.230.617	22.590.435.449	2.710.852
Agosto 2010 ..	Conversión obligaciones	93.505,56	0,25	22.590.435.449	779.213	22.591.214.662	2.710.945
Octubre 2010 .	Conversión obligaciones	20.395,56	0,25	22.591.214.662	169.963	22.591.384.625	2.710.966
Enero 2011	Conversión obligaciones	2.385,48	0,25	22.591.384.625	19.879	22.591.404.504	2.710.968
Abril 2011	Conversión obligaciones Reducción de capital y amortización de acciones	384,72	0,25	22.591.404.504	3.206	22.591.407.710	2.710.968
Junio 2011	de autocartera Agrupación de acciones (contra-split)	-1.452.627.516,31	0,0557	22.591.407.710	-10	22.591.407.700	1.258.341
Junio 2011		--	5,57	22.591.407.700	1/100	225.914.077	1.258.341
Julio 2011	Conversión obligaciones	5.815,08	25	225.914.077	1.044	225.915.121	1.258.347
Sept. 2011	Reducción de nominal	-1.032.427.331,89	1	225.915.121	--	225.915.121	225.915
Octubre 2011 .	Conversión obligaciones	2.888	25	225.915.121	2.888	225.918.009	225.918
Enero 2012	Conversión obligaciones	374	25	225.918.009	374	225.918.383	225.918
Enero 2013	Conversión obligaciones	307	25	225.918.383	307	225.918.690	225.918

En enero de 2010, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada durante el segundo plazo del Primer Periodo de Conversión de las Obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 106.265,28 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 885.544 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 euros de prima de emisión.

En marzo de 2010, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 13.061.219 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 678.558.560,88 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.654.654.674 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 euros de prima de emisión.

En marzo de 2010, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada durante el tercer plazo del Primer Periodo de Conversión de las Obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 56.419,56 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 470.163 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 euros de prima de emisión.

En junio de 2010, tras la aprobación por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada en abril de 2010, se ejecutaron dos aumentos de capital mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias, por importe de 1.821.387.674,04 euros, emitiéndose 15.178.230.617 acciones nuevas de 0,12 euros de valor nominal cada una de ellas. El aumento de capital con aportaciones dinerarias se ha ejecutado en un importe de 17.007.469,20 euros y el aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias se ha ejecutado por un importe de 1.804.380.204,84 euros.

En agosto de 2010, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 1.762 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 93.505,56 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 779.213 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 euros de prima de emisión.

En octubre de 2010, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 381 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 20.395,56 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 169.963 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 euros de prima de emisión.

En enero de 2011, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 44 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 2.385,48 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 19.879 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 euros de prima de emisión.

En abril de 2011, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 7 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 384,72 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.206 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 euros de prima de emisión.

En junio de 2011, tras la aprobación por la Junta General de accionistas de la Sociedad de junio de 2011, se ejecutó el acuerdo de reducción de capital en la cifra de 1.452.627.516,31 euros, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de la Sociedad de 0,12 euros a 0,0557 euros; y la amortización de 10 acciones titularidad de la Sociedad en autocartera, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

En junio de 2011, tras la aprobación por la Junta General de accionistas de la Sociedad de junio de 2011, se ejecutó el acuerdo de agrupación y cancelación (contra-split) de las 22.591.407.700 acciones en que se divide el capital social, para su canje por acciones nuevas a emitir en una proporción de 1 acción nueva por cada 100 antiguas; con elevación del valor nominal de las acciones de la cantidad de 0,0557 euros, a la cifra de 5,57 euros, quedando el capital dividido en 225.914.077 acciones, totalmente suscritas y desembolsadas, sin que esta operación afecte a la cuantía total del capital social, que se mantiene establecido en la cifra de 1.258.341.408,89 euros.

En julio de 2011, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 226 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 5.815,08 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.044 nuevas acciones ordinarias de 5,57 euros de valor nominal y 19,43 euros de prima de emisión.

En septiembre de 2011, se ejecutó el acuerdo de reducción del capital social por importe de 1.032.427.331,89 euros con la finalidad de dotar reservas indisponibles por importe de 15.982.617,33 euros e incrementar las reservas voluntarias por importe de 1.016.444.714,56 euros, mediante la disminución del valor nominal de las acciones de 5,57 euros a 1,0000211189051 euros por acción, quedando el capital dividido en 225.915.121 acciones. Habida cuenta que el valor nominal de las acciones no es un número entero, se procedió al redondeo de dicho valor nominal a la cifra de 1,00 euro por acción, afectando dicho redondeo por igual a todas las acciones, destinándose la cifra total resultante del redondeo, 4.771,08 euros, a la creación de una reserva indisponible por idéntico importe, quedando en consecuencia el capital social establecido en la cifra de 225.915.121,00 euros, dividido en 225.915.121 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas.

En octubre de 2011, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 614 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 2.888 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.888 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal y 24,00 euros de prima de emisión.

En enero de 2012, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 79 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 374 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 374 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal y 24,00 euros de prima de emisión.

En enero de 2013, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 61 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 307 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 307 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal y 24,00 euros de prima de emisión.

21.2 Estatutos y escritura de constitución

21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución.

Constituye el objeto social de la Sociedad la realización de las siguientes actividades:

“La Sociedad tiene por objeto:

1º.- La adquisición, disfrute, administración, explotación, arrendamiento, gravamen y enajenación de toda clase de bienes inmuebles y valores mobiliarios por cuenta propia y ajena, y valores mobiliarios por cuenta propia, a excepción de las actividades sujetas a la legislación del Mercado de Valores e Instituciones de Inversión Colectiva.

2º.- La promoción y construcción de viviendas y edificios de toda naturaleza, para sí o para terceros, directamente o por contrata, la explotación en su caso de dichas obras, estudios y proyectos relacionados con ellas, la organización técnica y comercial anexa a las citadas promociones y construcciones y el acopio y preparación de los materiales de construcción que sirvan al indicado fin; la gestión del planeamiento en cualquier grado, la urbanización y parcelación de terrenos de todas clases para su posterior explotación, construcción o venta; la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos, tanto para el planeamiento, urbanización o parcelación de terrenos, como para la construcción de inmuebles; la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consultoría y asesoría inmobiliaria, de gestión, desarrollo y comercialización de activos inmobiliarios y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

Quedan expresamente excluidas como actividades sociales aquéllas que por ley se atribuyen con carácter exclusivo a sociedades específicas.

Todas las actividades incluidas en el objeto social se llevarán a cabo en la forma autorizada por las leyes vigentes en cada momento y con la exclusión expresa de actividades propias que, con carácter de exclusividad, se confieren a personas físicas o jurídicas distintas de esta Sociedad por la legislación vigente.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”

El sector principal de la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) en que se encuadra la Sociedad es el epígrafe 68.20, referido a alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Igualmente, parte de la actividad se encuentra incluida en el epígrafe 64.20, referido a actividades de las sociedades holding.

Sin perjuicio de su obtención o consulta en el Registro Mercantil de Barcelona, cualquier persona interesada puede consultar los Estatutos Sociales de Colonial en el domicilio social de la misma, sito en Avda. Diagonal, 532, de Barcelona, e igualmente a través de la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com/estatutos-sociales/).

Asimismo, de conformidad con el artículo 114 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, las circunstancias de la primera inscripción de Colonial podrán ser consultadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativo a los miembros de los órganos administrativo, de gestión y de supervisión.

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento Interno de Conducta. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, que puede consultarse en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.

Todas las acciones en que se divide el capital social de Colonial son ordinarias, de una única serie, y otorgan los mismos derechos y obligaciones para los accionistas.

Las acciones de Colonial no llevan aparejada prestación accesoria alguna. De igual modo, los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones.

21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.

Para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones de Colonial sería necesario proceder a la modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad, no previéndose para ello ningún requisito adicional a los exigidos por la legislación vigente.

21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Colonial.

Convocatoria de las Juntas Generales

Tal y como establecen los artículos 15 y siguientes de los Estatutos Sociales y los artículos 6 y siguientes del Reglamento de la Junta General de accionistas de Colonial, las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán ser convocadas por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración convocará la Junta General ordinaria de accionistas para que su celebración tenga lugar dentro de los 6 primeros meses del ejercicio. El Consejo podrá convocar la Junta General extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales.

Deberá, asimismo, convocarla cuando lo soliciten socios que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente a los administradores para convocarla. Los administradores confeccionarán el Orden del Día incluyendo, necesariamente, los asuntos que hubiesen sido objeto de su solicitud.

La Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) o en uno de los diarios de mayor circulación en España, en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), así como mediante cualquier otro medio que resulte exigido conforme a la normativa aplicable, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración.

No obstante lo anterior, cuando la Sociedad ofrezca a sus accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de 15 días, siempre y cuando dicha reducción del plazo de convocatoria haya sido acordada expresamente en la Junta General ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, no pudiendo la vigencia de la reducción del plazo de convocatoria ser superior a la fecha de celebración de la siguiente Junta General ordinaria.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y el Orden del Día, en el que figurarán todos los asuntos que han de tratarse, así como el resto de menciones e información exigibles legalmente para las sociedades cotizadas. El anuncio podrá, asimismo, hacer constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda convocatoria deberán mediar, al menos, 24 horas.

Derecho de asistencia

Podrán asistir a las Juntas Generales, por sí o debidamente representados, aquellos accionistas que, por sí mismos o por agrupación, posean, como mínimo, 50 acciones, que deberán estar inscritas en el registro de anotaciones en cuenta con 5 días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitidos por la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la Junta General como presentes.

Antes del comienzo de la sesión se entregará a los asistentes el texto de las propuestas de acuerdos que se someterán a la decisión de la Junta General y, en su caso, el texto de aquellas respuestas proporcionadas a los accionistas para atender las solicitudes de información que hubiesen formulado por escrito con anterioridad a la celebración de la Junta, cuando el Consejo de Administración considere necesario o conveniente su conocimiento por los accionistas asistentes a la reunión.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, no siendo su presencia necesaria, sin embargo, para la válida constitución de la Junta. Asimismo, podrán asistir a la Junta los directores, técnicos y demás personas que, a juicio del Consejo de Administración, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales y cuya intervención en la Junta pueda, si fuera precisa, resultar útil para la Sociedad. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

21.2.6 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales ni en ninguno de sus reglamentos internos que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

21.2.7 Cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de Colonial ni en ninguno de sus reglamentos internos que establezca el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad de sus accionistas, sin perjuicio de las exigencias establecidas por la normativa vigente y, en particular, en el *Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea* y en el *Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado*.

21.2.8 Cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contemplan condiciones más rigurosas que las establecidas en la LSC en relación con los cambios en el capital.

22. CONTRATOS RELEVANTES

Reestructuración de la deuda

En abril de 2007 se suscribió un Préstamo Sindicado por un importe de 7.177 millones de euros con los Bancos Coordinadores (Calyon, Sucursal en España; EuroHypo AG, Sucursal en España; Goldman Sachs International y The Royal Bank of Scotland plc). El Préstamo Sindicado se destinó a la consecución de los siguientes objetivos:

- Cancelación de un préstamo puente de Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente, Grupo Inmocaral, S.A.) suscrito en el ejercicio 2006 con un límite máximo de 3.518 millones de euros y con vencimiento el 20 de septiembre de 2007. Dicha financiación fue necesaria para llevar a cabo la adquisición de las participaciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), realizada en octubre de 2006, así como para la adquisición de un 15% de participación en FCC, formalizada en diciembre de 2006.
- Cancelación de préstamo sindicado de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), suscrito el 2 de febrero de 2005 por un importe total de 1.500 millones de euros.
- Financiación de la OPA lanzada por Colonial sobre la totalidad de las acciones de Riofisa, por un importe global de 2.000 millones de euros.

En septiembre de 2007 se formalizó la modificación de algunos aspectos de la financiación y, por tanto, del Préstamo Sindicado, entre ellos el importe definitivo de la misma que, tras el aumento de capital de 708 millones llevado a cabo en agosto de ese mismo año, y la liquidación de la OPA sobre Riofisa, quedó establecido en 6.409 millones de euros de los que a 31 de diciembre del 2007 se encontraban dispuestos 6.337 millones de euros.

En septiembre de 2008, Colonial alcanzó un acuerdo formal y vinculante para la reestructuración de su deuda financiera con los Bancos Coordinadores del Préstamo Sindicado, así como con el resto de bancos acreedores del sindicato, y otros bancos acreedores sin garantía hipotecaria.

Durante el ejercicio 2009 y, como consecuencia del ejercicio de las opciones de compra de las acciones de FCC y de SFL por parte de los bancos acreedores y de la enajenación de un edificio sito en Madrid, la Sociedad procedió a amortizar 666.354 y 66.856 miles de euros del Préstamo Sindicado, respectivamente. Asimismo, y como consecuencia de los acuerdos alcanzados con una entidad de crédito se cancelaron 43.744 miles de euros adicionales, mediante la venta de determinadas promociones inmobiliarias y solares. Sin embargo, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario, la Sociedad no pudo culminar el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa, una de las obligaciones principales de Colonial bajo el acuerdo de reestructuración de septiembre de 2008.

En este contexto, la Sociedad y los bancos acreedores iniciaron nuevas negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de su deuda que culminaron en febrero de 2010, con el actual Acuerdo vinculante para reestructurar la totalidad de su deuda financiera, incluyendo, por tanto, una nueva modificación del Préstamo Sindicado, por un importe total de aproximadamente 4.960 millones de euros (véase epígrafe 10.3.1 del presente Documento de Registro).

En enero de 2012, Riofisa culminó con éxito el proceso de refinanciación que afectaba a la totalidad de su deuda financiera. En este sentido y dentro del plan de viabilidad diseñado para la sociedad, Riofisa suscribió con sus bancos acreedores un acuerdo de reestructuración y refinanciación de la deuda que asciende a 355 millones de euros con vencimiento en diciembre de 2014, convirtiéndose así dicha deuda en endeudamiento a largo plazo. Asimismo, el referido acuerdo de refinanciación contempla, para más del 90% de la deuda financiera, la posibilidad de extender el plazo de vencimiento en 24 meses adicionales, alcanzando una extensión total de cinco años, siempre y cuando tenga lugar el cumplimiento de determinadas condiciones relacionadas principalmente con la consecución de determinados hitos urbanísticos de los activos de Riofisa.

En el marco de proceso de negociación de la reestructuración de la deuda financiera sindicada de la Sociedad con vencimiento en diciembre de 2014, Colonial está valorando todas las opciones estratégicas con la finalidad de reducir el importe de la deuda tales como la venta de activos (incluyendo la venta total o parcial de su participación en SFL) o la posibilidad de realizar aumentos de capital, sin que hasta la fecha del presente Documento de Registro la Sociedad haya adoptado ninguna decisión firme sobre dichas opciones.

Sin perjuicio de lo anterior, no existen contratos significativos al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

23.1 *Declaraciones o informes atribuidos a expertos*

En el epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro se recoge información relativa a los informes de tasación elaborados por CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle y BNP Paribas Real Estate a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, por lo que se refiere a activos propiedad del Grupo Colonial.

Asimismo, en el epígrafe 6.2 del presente Documento de Registro se recoge información relativa a los informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y Aguirre Newman a junio de 2013 en relación con los mercados de oficinas de París, Madrid y Barcelona.

23.2 *Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos*

La información descrita se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento y puede determinar a partir de la información elaborada por dichos expertos, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, los siguientes documentos de la Sociedad pueden inspeccionarse donde se indica a continuación:

Documento	Domicilio social de Colonial	Página web de Colonial⁽¹⁾	Página web CNMV⁽²⁾	Registro Mercantil de Barcelona
Escritura de constitución.....	Sí	No	No	Sí ⁽³⁾
Estatutos sociales.....	Sí	Sí	No	Sí
Reglamento de la junta general de accionistas.....	Sí	Sí	Sí	Si
Reglamento del consejo de administración.....	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento Interno de Conducta en el Mercado de Valores.	Sí	Sí	Sí	No
Cuentas anuales individuales e informe de gestión correspondiente a los ejercicios 2010, 2011 y 2012.....	Sí	Sí	Sí	Sí
Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondiente a los ejercicios 2010, 2011 y 2012.....	Sí	Sí	Sí	Sí
Estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2013 e informe de auditoría.....	Sí	Sí	Sí	No

(1) www.inmocolonial.com

(2) www.cnmv.es

(3) De conformidad con el artículo 114 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, las circunstancias de la primera inscripción de Colonial podrán ser consultadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

El epígrafe 7.2 del Documento de Registro incluye denominación, localidad, actividad, y porcentaje de participación de Colonial en las sociedades del Grupo Colonial. Asimismo, la información financiera sobre su posición financiera, pérdidas o beneficios se recoge, con carácter general, dentro de las cuentas anuales consolidadas de Colonial.

Este Documento de Registro está visado en todas sus páginas y firmado a 28 de octubre de 2013.

Firmado en representación de Inmobiliaria Colonial, S.A.
P.P.

D. Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado