

# Colonial

**Comisión Nacional del Mercado de Valores**

Mercados Primarios

Calle Edison, 4

28006 Madrid

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Inmobiliaria Colonial, S.A. (“**Colonial**”) y en relación con el documento de registro (el “**Documento de Registro**”) de Colonial, depositado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,

**HACE CONSTAR**

Que la versión impresa del Documento de Registro, inscrito y depositado en esa Comisión, se corresponde con la versión en soporte electrónico que se adjunta. Asimismo, por la presente se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que el Documento de Registro sea puesto a disposición del público a través de su página web.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, en Barcelona, a 18 de diciembre de 2014.

Inmobiliaria Colonial, S.A.

p.p.

---

Pedro Viñolas Serra  
Consejero Delegado

# *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)*

**Diciembre 2014**

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

## ÍNDICE

Pág.

<b>I. FACTORES DE RIESGO</b> .....	<b>1</b>
<b>II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR</b> .....	<b>15</b>
<b>1. PERSONAS RESPONSABLES</b> .....	<b>15</b>
1.1 Identificación de las personas responsables .....	15
1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro. ....	15
<b>2. AUDITORES DE CUENTAS</b> .....	<b>15</b>
2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas .....	15
2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas .....	15
<b>3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA</b> .....	<b>15</b>
3.1 Información financiera histórica seleccionada y primer semestre de 2014 .....	16
3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios .....	20
<b>4. FACTORES DE RIESGO</b> .....	<b>23</b>
<b>5. INFORMACIÓN SOBRE COLONIAL</b> .....	<b>23</b>
5.1 Historial y evolución de Colonial .....	23
5.2 Inversiones .....	27
<b>6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO COLONIAL</b> .....	<b>31</b>
6.1 Actividades principales .....	31
6.2 Mercados principales .....	51
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. ....	54
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 .....	54
6.5 Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Colonial .....	54
<b>7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA</b> .....	<b>54</b>
7.1 Descripción del grupo en que se integra Colonial .....	54
7.2 Sociedades dependientes de Colonial .....	56
<b>8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO</b> .....	<b>56</b>
8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos. ....	56
8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible .....	59
<b>9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO</b> .....	<b>60</b>
9.1 Situación financiera .....	60
9.2 Resultados de Explotación .....	60
<b>10. RECURSOS FINANCIEROS</b> .....	<b>60</b>
10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo .....	60
10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería .....	63
10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación .....	65
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 .....	73
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. ....	73
<b>11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS</b> .....	<b>73</b>
<b>12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS</b> .....	<b>73</b>
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. ....	73
12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Colonial .....	74
<b>13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS</b> .....	<b>74</b>
<b>14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS</b> .....	<b>74</b>
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. ....	74

14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos. ....	83
<b>15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS .....</b>	<b>84</b>
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. ....	84
15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....	91
<b>16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN .....</b>	<b>92</b>
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. ....	92
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. ....	92
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.....	92
16.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. ....	96
<b>17. EMPLEADOS.....</b>	<b>96</b>
17.1 General.....	96
17.2 Acciones y opciones de compra de acciones.....	97
17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor.....	97
<b>18. ACCIONISTAS PRINCIPALES.....</b>	<b>98</b>
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. ....	98
18.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto.....	98
18.3 El control de la Sociedad.....	98
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. ....	98
<b>19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.....</b>	<b>98</b>
<b>20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.....</b>	<b>99</b>
20.1 Información financiera histórica auditada y primer semestre de 2014.....	100
20.2 Información financiera pro-forma.....	117
20.3 Estados financieros.....	117
20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual.....	117
20.5 Edad de la información financiera más reciente.....	119
20.6 Información intermedia y demás información financiera.....	119
20.7 Política de dividendos.....	123
20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	123
20.9 Cambio significativo en la posición financiera del emisor.....	124
<b>21. INFORMACIÓN ADICIONAL .....</b>	<b>124</b>
21.1 Capital social.....	124
21.2 Estatutos y escritura de constitución.....	128
<b>22. CONTRATOS RELEVANTES .....</b>	<b>131</b>
<b>23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>132</b>
23.1 Declaraciones o informes atribuidos a expertos.....	132
23.2 Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos.....	132
<b>24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA .....</b>	<b>132</b>
<b>25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES .....</b>	<b>132</b>

## 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 el “**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 del Grupo 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 del Grupo Colonial.

El orden en el que se presentan los riesgos expuestos a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

### A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO COLONIAL

#### 1) *Riesgos propios de la gestión del patrimonio del Grupo Colonial*

La actividad principal del Grupo 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 el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. Si el Grupo Colonial no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o no se consiguen nuevos arrendatarios, conllevaría una disminución de los ingresos. Asimismo, la renovación de los contratos de arrendamiento de Colonial o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes, debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción.

Por otro lado, en el negocio patrimonial, la adquisición, construcción o rehabilitación de inmuebles destinados a arrendamiento requiere importantes niveles de inversión, los cuales podrían no verse rentabilizados en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, los gastos asociados con la tenencia y gestión de inmuebles (costes de reparación, gestión y mantenimiento, seguros, tasas e impuestos) podrían verse incrementados de forma inesperada. Sin perjuicio de que la mayor parte de estos gastos se repercuten a los arrendatarios, de acuerdo a la normativa legal aplicable y a las condiciones contractuales de cada uno de los inquilinos, estos incrementos podrían provocar una pérdida de competitividad del Grupo Colonial en el sector y limitaría las renovaciones de contratos o la entrada de nuevos arrendatarios.

A 30 de septiembre de 2014, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una ratio de ocupación del 82% en comparación con el 85% a 30 de septiembre de 2013 (84% y 87%, respectivamente, según criterio de la *European Public Real Estate Association*<sup>1</sup> (“**EPRA**”). Asimismo, a 31 de diciembre de 2013, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una ratio de ocupación del 80% en comparación con el 83% a 31 de diciembre de 2012 (81% y 87%, respectivamente, según criterio de la EPRA). 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, los inquilinos tendrían derecho a renegociar las condiciones de los contratos. Esta situación provocaría un impacto negativo en los resultados operativos del Grupo Colonial.

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

<sup>1</sup> La *European Public Real Estate Association* (EPRA) es una asociación de compañías patrimoniales cotizadas europeas que marca unos estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario.

## 2) *Concentración de las actividades del Grupo Colonial en España y en Francia*

A la fecha del presente documento de registro (el “**Documento de Registro**”), la localización geográfica de las actividades del Grupo Colonial se concentra en España y en Francia, en este último país a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (“**SFL**”). A 30 de septiembre de 2014, un 71,4% y un 28,6% de los ingresos totales del Grupo Colonial procedieron de Francia y de España, respectivamente. Asimismo, a 31 de diciembre de 2013, un 70,1% y un 29,9% de los ingresos totales del Grupo Colonial procedieron de Francia y de España, respectivamente. Por otro lado, en lo que respecta a dichos países, la localización geográfica de las actividades del Grupo Colonial se concentra en las ciudades de Barcelona, Madrid y París.

En consecuencia, cambios adversos en la situación económica de España y/o Francia podrían producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial (véase factor de riesgo 14—“*Cualquier coyuntura económica desfavorable en España, Francia o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo Colonial*”).

## 3) *Concentración de las actividades del Grupo Colonial en el negocio del alquiler de oficinas, ubicadas principalmente en las zonas denominadas “Central Business District”.*

El Grupo Colonial cuenta con una cartera inmobiliaria con vocación patrimonialista centrada en la explotación de edificios para el alquiler, fundamentalmente de alquiler de oficinas en la zona denominada *Central Business District* (“**CBD**”, esto es, la zona central de negocios) de París, Madrid y Barcelona.

A 30 de septiembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, el 80% y el 79%, respectivamente, de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron al negocio de alquiler de oficinas. Por otro lado, y para esas mismas fechas, el 77% y el 74%, respectivamente, de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron a ingresos obtenidos en las zonas CBD.

Asimismo, a 30 de septiembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, el 56% y el 54%, respectivamente, de la superficie total (m<sup>2</sup>) de la cartera de activos de patrimonio del Grupo Colonial se situaba en las zonas CBD.

En consecuencia, cambios en las tendencias de preferencia sobre la ubicación de las oficinas en dichas zonas podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y los resultados de explotación del Grupo Colonial.

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

El Grupo Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de los activos del negocio patrimonial. A pesar de que dichos expertos independientes valoran los activos de Grupo Colonial aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo de la cartera dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para la valoración de la cartera inmobiliaria los expertos independientes asumen una serie de hipótesis, estando por tanto dicha valoración sujeta a la subjetividad de dichos expertos.

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. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar al Grupo Colonial a incluir una pérdida en sus cuentas anuales.

A 30 de junio de 2014<sup>2</sup> y a 31 de diciembre de 2013, el negocio de alquiler del Grupo Colonial (incluyendo el valor de la participación en la inmobiliaria SIIC de Paris SA<sup>3</sup> (“**SdP**”) en esas fechas) fue valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate, de forma individual para cada uno de sus activos inmobiliarios (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). A 30 de junio de 2014,

<sup>2</sup> Última valoración disponible a 30 de junio de 2014.

<sup>3</sup> Colonial mantiene una participación del 53,14% en el capital social de SFL quien poseía a 30 de junio de 2014 el 29,63% del capital social de SdP. En junio 2014, SFL acordó la venta de la totalidad de su participación en el capital de dicha sociedad a Eurosic, Société Anonyme (“**Eurosic**”). Dicha venta se formalizó el 23 de julio de 2014 por un precio de venta neto de gastos de 303.557 miles de euros.

la suma de las valoraciones realizadas por dichos expertos ascendió a 5.582 millones de euros, un 4,5% superior con respecto a la valoración a junio de 2013 y un 6,5% superior a los activos comparables (*like for like*<sup>4</sup>) a junio de 2013. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2013, la suma de las valoraciones realizadas por los referidos expertos ascendió a 5.347 millones de euros, lo que representaba el 100% de la valoración total de los activos del Grupo Colonial, un 3,4% inferior con respecto a la valoración a diciembre de 2012 y un 4,5% superior a los activos comparables (*like for like*) a diciembre de 2012.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo Colonial durante el primer semestre de 2014 y durante el ejercicio 2013 ha sido la de “capitalización de los ingresos”, que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización y aplicando tasas de rentabilidad superiores a los de edificios con plena ocupación.

A 30 de septiembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una tasa de desocupación del 16% y del 19%, respectivamente, según criterio de la EPRA. A 30 de septiembre de 2014, aproximadamente un 60% de la superficie desocupada corresponde a proyectos que han entrado en explotación o a rehabilitaciones recientes.

El valor de mercado de los inmuebles y terrenos de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos podría sufrir descensos por una serie de factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, cambios normativos, la imposibilidad de obtener y mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, planificación y desarrollos urbanísticos, entre otros factores, algunos de los cuales estarían fuera del control del Grupo Colonial.

En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán en bolsa las acciones de Colonial ni del importe que podría obtenerse en el caso de que el Grupo Colonial vendiese activos en el mercado, dado que el precio de mercado sólo podrá determinarse una vez que se negocie la venta con los potenciales compradores.

##### **5) *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 euríbor, excepto los bonos a tipo fijo emitidos por la sociedad dependiente SFL por importe total de 1.200 millones de euros<sup>5</sup>. Cualquier variación al alza de este tipo de referencia podría tener un impacto sustancial negativo en la capacidad del Grupo Colonial para atender el pago de la deuda. Para limitar dicho riesgo, el Grupo Colonial tiene contratados una serie de instrumentos financieros derivados de tipo de interés. A 30 de septiembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, la ratio de cobertura de la deuda sobre el total de deuda a tipo variable se situaba en un 81% y en un 65%, respectivamente. El tipo de interés máximo resultante para la deuda cubierta por estos instrumentos financieros derivados se situaba a 30 de septiembre de 2014 en el 1,82% y en el 2,46% a 31 de diciembre de 2013. A 30 de septiembre de 2014, la deuda cubierta o a tipo fijo supone un 89% de la deuda total del Grupo Colonial.

La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir como mínimo en un 50% la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente, la política del Grupo Colonial es la de contratar instrumentos financieros que puedan ser considerados como de cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el Patrimonio neto del Grupo Colonial.

4 Considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo.

5 El 20 de noviembre de 2014, SFL realizó una nueva emisión de obligaciones por importe de 500.000 miles de euros, con vencimiento en 7 años y con un cupón fijo del 1,875%. Adicionalmente, en esa misma fecha, SFL realizó una operación de recompra parcial de las obligaciones con vencimiento en 2016 al tipo fijo del 4,625% y con vencimiento en 2017 al tipo fijo del 3,50% (véase apartado C) del epígrafe 10.3.1 del presente Documento de Registro), por un importe de 300.000 miles de euros. El proceso de recompra culminó el 27 de noviembre de 2014 con la recompra de 200.000 miles de euros de la emisión con vencimiento en 2016 y 100.000 miles de euros de la emisión con vencimiento en 2017, según el objetivo inicial. Con todo ello, a la fecha del presente Documento de Registro, el nominal de las obligaciones emitidas por SFL alcanza los 1.200.000 miles de euros.

A pesar de ello, el impacto neto en el estado de resultado integral consolidado correspondiente a los instrumentos financieros derivados no eficientes a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 fue de 5,4 y de 18,4 millones de euros de pérdidas, respectivamente.

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 Colonial existente a 30 de junio de 2014, incluyendo los instrumentos financieros contratados, y se ha analizado el impacto antes de intereses minoritarios y su efecto fiscal en el estado de resultado integral consolidado y en el patrimonio neto del Grupo Colonial.

<u>30/06/2014<sup>(1)</sup></u>	<u>Pasivo/(Activo)</u>	<u>Ingreso/(Gasto)</u>	
<u>Variación en puntos básicos sobre tipo de interés</u>	<u>Impacto patrimonio neto<sup>(2)</sup></u>	<u>Impacto en estado de resultado integral</u>	<u>% respecto al gasto financiero registrado</u>
	(miles €)		
-25 pb	-1.896	1.915	3,48
+25 pb	2.497	-1.918	3,49
+50 pb	6.188	-3.838	6,98
+75 pb	11.287	-5.761	10,48
+100 pb	18.778	-7.568	13,76

(1) Último análisis de sensibilidad para el riesgo de tipos de interés disponible. Se han eliminado las sensibilidades negativas 100, 75 y 50 puntos básicos dado que los tipos resultantes eran negativos.

(2) Parte de la cartera de instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo Colonial ha sido considerada como de cobertura eficiente según NIIF. En consecuencia, el Grupo registra directamente en su patrimonio neto la variación del valor razonable de dichos instrumentos financieros.

El 36,39% de la cartera de derivados del Grupo Colonial vence en el ejercicio 2018. El nominal cubierto por los contratos de cobertura que vencen en 2018 es de 896.477 miles de euros.

Aunque el Grupo Colonial ha venido realizando en el pasado operaciones de cobertura sobre tipo de interés, el Grupo Colonial no puede asegurar que en un futuro se realicen dichas operaciones de cobertura o que, en caso de realizarse, éstas se lleven a cabo en los mismos términos que las actuales. En este sentido, las operaciones de cobertura podrían verse afectadas negativamente (i) por la limitación de intereses en los contratos de cobertura suscritos con entidades financieras u otras; y (ii) debido a la imposibilidad de suscribir contratos de cobertura como consecuencia de factores ajenos a Colonial y que pudieran afectar a los proveedores de dichas coberturas. Asimismo, a pesar de contratar dichos productos con entidades de primer nivel, el Grupo Colonial no puede asegurar que en los contratos de cobertura, la contraparte cumpla siempre con sus obligaciones. En la medida en que el Grupo Colonial no sea capaz de cubrir satisfactoriamente su exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés, podría producirse un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**6) 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 (*Société d'Investissement Immobilier Cotée* o SIIC), se beneficia del régimen fiscal francés de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SIICs), que proporciona ventajas relevantes para Colonial en cuanto accionista, tales como la distribución obligatoria como dividendos del 95% de los resultados de la actividad de alquiler y del 60% de las plusvalías por ventas de activos inmobiliarios realizadas dentro de los 2 años siguientes a la transmisión, así como de la exención en impuestos de las rentas que vengan de actividad de alquiler y de plusvalías sobre los 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 del Grupo Colonial.



## 7) *Reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra el Grupo Colonial descritas en el epígrafe 20.8 del presente 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 del Grupo Colonial.

No obstante, las sociedades del Grupo Colonial podrían verse afectadas por reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas con defectos constructivos de cualquier tipo, así como 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 el Grupo Colonial, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción.

La Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra sus Consejeros y Alta Dirección. No obstante, dicho seguro podría no ser suficiente para cubrir dichos costes o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y la entidad aseguradora podría, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura.

Aunque el resultado de estas reclamaciones fuese favorable para Colonial, la Sociedad podría incurrir en gastos significativos y ver perjudicada su reputación defendiendo dichas reclamaciones. Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de Colonial podrían producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

## 8) *Riesgos derivados del 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. Hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo Colonial ha obtenido la financiación necesaria para acometer sus proyectos.

A 31 de diciembre de 2013, el endeudamiento financiero neto<sup>6</sup> del Grupo Colonial se situó en los 3.543 millones de euros (excluyendo la deuda asociada a “*Activos mantenidos para la venta*” que ascendía a 1.386 millones de euros). A dicha fecha, la ratio de endeudamiento *Loan to Value* (“**LtV**”) del Grupo Colonial era del 66,3%<sup>7</sup>. No obstante, tras el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad ejecutado en el primer semestre de 2014 (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial se redujo a 2.487 millones de euros a 30 de junio de 2014, situándose la ratio de endeudamiento LtV del Grupo Colonial en el 45,2%. A 30 de septiembre de 2014, el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial se situó en 2.220 millones de euros y la ratio LtV del Grupo en el 40,4%.

Si el Grupo Colonial no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar total o parcialmente la deuda existente, o buscar recursos adicionales en el mercado. No se puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse en condiciones razonables.

Adicionalmente, el Grupo Colonial está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. El Préstamo Sindicado de Colonial está garantizado por los activos inmobiliarios de su propiedad y por la prenda sobre las acciones de las sociedades dependientes SFL y Torre Marenstrum S.L. Si fuera incapaz de cumplir con las obligaciones derivadas del servicio de la deuda respecto de cualquiera de tales inmuebles, cualquier entrega de los mismos resultaría en una pérdida de ingresos y de valor de los activos.

6 Endeudamiento financiero neto (EFN): endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes.

7 Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo “caja comprometida” dividido entre el GAV consolidado.

Asimismo, la financiación otorgada al Grupo Colonial está sujeta al cumplimiento de determinados *covenants* normalmente asociados a las financiaciones sindicadas, tales como, cambio de control o cumplimiento de determinadas ratios financieras (LtV<sup>8</sup>, ratio de cobertura del servicio de la deuda, etc.), que podrían dar lugar a un vencimiento anticipado de la financiación (véase epígrafe 10.3.1.A) del presente Documento de Registro). A 30 de septiembre de 2014, tanto Colonial como SFL cumplían con todas las ratios financieras.

A pesar de trabajar con entidades acreedoras de solvencia reconocida, el Grupo Colonial tampoco puede asegurar que, en el futuro, la contraparte de sus contratos de financiación cumpla con sus obligaciones y, en especial, con el desembolso de los compromisos de financiación.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, en la situación financiera y en los resultados de explotación del Grupo Colonial.

#### **9) *Posible responsabilidad del Grupo Colonial por las actuaciones de sus contratistas y subcontratistas***

El Grupo 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 cumplir o ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que Colonial tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

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 del Grupo Colonial frente a estas obligaciones.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

#### **10) *Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios***

Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas ya sean naturales o no. El Grupo Colonial podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que el Grupo Colonial es propietario, así como por daños causados en las propiedades de terceros. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas (un importe total de 660 millones de euros correspondiente a la suma del coste de reconstrucción de cada uno de los inmuebles propiedad de Colonial), o un incremento del coste de los seguros, el Grupo 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, el Grupo Colonial podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades. Todo ello podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

<sup>8</sup> La ratio LtV exigida en el Préstamo Sindicado de Colonial no debe exceder del 58% (verificación trimestral) mientras que la ratio LtV exigida en la póliza de crédito *revolving* "Natixis 2010" y en la póliza de crédito *revolving* "BNP Paribas", ambas de SFL, no debe exceder del 50% (verificación semestral).

### **11) *Riesgo por deterioro en la estructura de las propiedades, su mantenimiento y reparación***

Antes de adquirir nuevas propiedades, el Grupo Colonial lleva a cabo un estudio técnico y de revisión (*due diligence*) sobre la situación estructural de las mismas y, si fuese necesario, la existencia de impactos medioambientales nocivos. Sin embargo, es posible que ciertos daños o defectos de calidad pudieran no observarse, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente y/o que los defectos no se hiciesen evidentes hasta un momento posterior a su adquisición. En general, los vendedores excluyen toda responsabilidad por vicios ocultos. No obstante, en el caso de que la responsabilidad por vicios ocultos no hubiese sido totalmente excluida, es posible que las manifestaciones y garantías recogidas en el contrato de compraventa no cubran todos los riesgos y potenciales problemas relacionados con la adquisición. En relación con las propiedades más antiguas de la Sociedad, se llevó a cabo una revisión externa del total de su cartera inmobiliaria. No obstante, es posible que no se detectasen significativos niveles de contaminación medioambiental, tales como el uso del amianto en los materiales de construcción. El Grupo Colonial podría estar expuesto a responsabilidad financiera por cualquier medida de reparación necesaria.

Asimismo, el Grupo Colonial podría enfrentarse a problemas inesperados o riesgos no reconocidos, tales como retrasos en la aplicación de medidas de mantenimiento, renovación o modernización, frente a los que el Grupo Colonial podría no estar protegido contractualmente. Por lo tanto, si el Grupo Colonial no es capaz de alquilar propiedades e incrementar las rentas como había previsto, su situación financiera podría deteriorarse, y el valor de los activos adquiridos podría disminuir.

El Grupo Colonial se compromete a mantener las propiedades en alquiler en buenas condiciones. Por esta razón, y también para evitar una pérdida de valor, lleva a cabo tareas de mantenimiento y reparaciones, así como tareas de modernización de las propiedades con la intención de aumentar su atractivo o para satisfacer los cambios en la normativa legal, tales como las disposiciones relativas al ahorro de energía. Por consiguiente, el Grupo Colonial podría enfrentarse a costes superiores a los presupuestados que no pueden correr a cargo del inquilino. Por otra parte, dichas medidas podrían retrasarse, por ejemplo, a causa del mal tiempo, los malos resultados, una situación de insolvencia de los contratistas o el descubrimiento de defectos estructurales imprevistos pudiendo dar lugar a un incremento de los costes.

Si se produjese uno o más de los casos mencionados anteriormente, todo ello podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

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

En la actualidad, una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial procede de un número limitado de grandes clientes, alguno de ellos del sector público. Así, a 30 de junio de 2014, los 20 mayores clientes del Grupo Colonial representaron un 46% de la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha. Por otro lado, el primer cliente representaba el 6% de las rentas netas totales del Grupo Colonial a dicha fecha.

El negocio de alquiler del Grupo Colonial depende de la solvencia y liquidez de sus clientes. Estos podrían experimentar dificultades económicas o declararse insolventes, lo que podría impedirles cumplir con sus obligaciones de pago a vencimiento. Si la tasa de morosidad en el pago de alquileres fuese significativa o no fuera posible cobrar las deudas vencidas, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial. No obstante, actualmente el Grupo Colonial no se ve afectado significativamente por la insolvencia o falta de liquidez de sus clientes.

Asimismo, la pérdida significativa de estos clientes sin que el Grupo Colonial pueda sustituirlos por otros en condiciones similares, podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y los resultados de explotación del Grupo Colonial.

Actualmente, un pequeño número de activos representa una parte significativa de los ingresos por alquileres del Grupo Colonial. A 30 de junio de 2014, siete de los mayores activos del Grupo Colonial representaban el 53% de sus ingresos en España y cuatro de los mayores activos de SFL representaban el 50% de sus ingresos en Francia. Si, por cualquier razón, alguno de estos activos fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa, o el

Grupo Colonial no pudiese sustituirlo por otro en condiciones similares, podría producirse un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**13) Bases imponibles negativas**

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas en los ejercicios anteriores, a 30 de junio de 2014, la Sociedad tenía registrado, a nivel consolidado, un saldo de 143 millones de euros como impuestos diferidos de activo. Colonial evalúa de forma periódica la recuperabilidad de los créditos fiscales activados. 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 durante dicho periodo la Sociedad no consiguiese obtener los beneficios en cuantía suficiente para compensar las bases imponibles 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 del Grupo Colonial.

**14) Cualquier coyuntura económica desfavorable en España, Francia o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo Colonial.**

La existencia de condiciones económicas desfavorables podría afectar negativamente a la demanda de alquiler de oficinas y locales comerciales e incluso impedir a los actuales inquilinos satisfacer sus obligaciones de pago. La Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y, más ampliamente, en la Zona Euro, y si se producirá o no un cambio adverso de la coyuntura económica.

Cualquier cambio adverso que afecte a la economía española o a las de otros países de la Zona Euro, entre las que se incluye la economía francesa, o una prolongación de la actual coyuntura económica desfavorable, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación del Grupo Colonial.

**15) El Grupo Colonial es cada vez más dependiente de los sistemas de información tecnológicos, los cuales pueden fallar, no ser adecuados para alguna tarea o no estar disponibles.**

El Grupo Colonial es cada vez más dependiente de los sistemas de información tecnológicos (*information technology*, “IT”). Los sistemas IT son vulnerables a diversos factores, tales como el funcionamiento defectuoso de aplicaciones y/o equipos informáticos (*software* y/o *hardware*), la piratería informática, los daños físicos a centros IT principales o los virus informáticos. Los sistemas IT necesitan ser actualizados o modernizados de forma regular y el Grupo Colonial podría no ser capaz de realizar dichas mejoras a tiempo o de conseguir que funcionen según lo previsto. Asimismo, el hecho de que el Grupo Colonial no pueda proteger sus operaciones contra ciberataques, podría ocasionar pérdidas de información sobre arrendatarios u otra información sensible. Las amenazas son cada vez más sofisticadas, por lo que Colonial no puede asegurar que se vayan a poder evitar. Colonial podría incurrir en gastos como consecuencia de cualquier fallo en sus sistemas IT. Colonial dispone de un plan de contingencia parcial para hacer frente a posibles daños físicos a sus centros de IT, así como de sistemas de copias de seguridad (*back-up systems*) de sus operaciones para proporcionar un alto nivel de disponibilidad del servicio y garantizar así la continuidad del negocio. No obstante, existen determinados escenarios en los que Colonial podría perder cierta información recientemente introducida. La perturbación de sus sistemas IT, tanto bajo los escenarios descritos anteriormente como bajo cualesquiera otros, podría afectar negativamente a las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

**16) Colonial podría seguir expuesta a ciertos riesgos relacionados con el Grupo Asentia**

En el contexto de la refinanciación de Colonial llevada a cabo en 2010, se transfirió a Asentia Project, S.L.U. (“**Asentia Project**”, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “**Grupo Asentia**”) la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción de la Sociedad. Asimismo el Grupo Asentia incluye la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y empresariales realizada a través de Riofisa, S.A.U. (“**Riofisa**”) y sus sociedades dependientes.

El 25 de febrero de 2014, fecha en la que el capital social de Asentia Project ascendía a 3.000 euros como consecuencia de diversas reducciones de capital para compensar pérdidas, Colonial vio diluida su participación en el capital social de Asentia Project como consecuencia del aumento de capital por compensación de créditos por importe total de 12.800 euros por una parte de sus acreedores, pasando del 100% al 18,99%, dejando así de tener capacidad para nombrar y destituir a la mayoría de sus Consejeros tras la constitución de un Consejo de Administración como órgano de administración de la Sociedad (formado por 4 miembros, sin que Colonial tuviera representación en el mismo). Como consecuencia de ello y con efectos desde 25 de febrero de 2014, Colonial perdió el control sobre Asentia Project y salió de su perímetro de consolidación, por lo que los resultados operativos del Grupo Asentia ya no tienen impacto en los estados financieros consolidados de Colonial. Actualmente, tras nuevos aumentos de capital por compensación de créditos, la participación de Colonial en Asentia Project se ha visto reducida hasta el 3,79%.

Determinadas sociedades del Grupo Asentia, entre las que se incluyen Asentia Project, Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. (“**Entrenúcleos**”) y Riofisa, están altamente endeudadas por diversos préstamos sindicados y préstamos bilaterales con vencimiento a corto plazo. Si Asentia Project o cualquiera de sus sociedades dependientes no llegasen a un acuerdo con sus respectivos acreedores para refinanciar o reestructurar su deuda antes de su vencimiento, dichas sociedades podrían no ser capaces de cumplir con sus obligaciones. Es posible también que dichas sociedades no cumplan con determinadas obligaciones financieras (*covenants*) lo que provocaría un supuesto de incumplimiento (*event of default*) que daría a los acreedores el derecho a exigir el vencimiento anticipado de los correspondientes préstamos.

Asimismo, la gran mayoría de sociedades del Grupo Asentia (entre las que se incluyen Asentia Project, Entrenúcleos y Riofisa) ha tenido pérdidas importantes durante varios ejercicios, reduciendo su patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social. En consecuencia, el 31 de diciembre de 2013 dichas sociedades entraron en causa de disolución bajo normativa española al descender su capital por debajo del mínimo legal. Sin embargo, a través del *Real Decreto-ley 4/2014, de 7 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial*, el gobierno español prorrogó hasta el 31 de diciembre de 2014 la aplicación 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* 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 o de préstamos y partidas a cobrar, a los solos efectos de las pérdidas para supuestos disolución de pleno derecho. No obstante, si estas sociedades siguen incurriendo en pérdidas y/o el gobierno español no decide de nuevo la prórroga del Real Decreto-Ley 10/2008, podrían volver a incurrir en causa de disolución y podrían tener que proceder a su disolución y, en su caso, liquidación. En este sentido, a pesar del aumento de capital por compensación de créditos en Asentia Project en virtud del cual Colonial vio diluida su participación, a 30 de junio de 2014, dicha sociedad se encontraría en causa de disolución si no se hubiera acogido al mencionado Real Decreto, todo ello sin perjuicio de lo previsto en los contratos de financiación de dicha sociedad en relación con la conversión de deuda en préstamos participativos. Incurrir en causa de disolución daría a los acreedores el derecho a exigir el vencimiento anticipado de los correspondientes préstamos salvo que acuerden la conversión de una cantidad de deuda suficiente en acciones y/o préstamos participativos para evitar un eventual procedimiento concursal.

Dado que, como se ha mencionado, Colonial ya no controla ninguna de estas sociedades, ésta no puede prever ni determinar el resultado de las negociaciones entre las sociedades del Grupo Asentia y sus acreedores en relación (i) con cualquier conversión de deuda necesaria para evitar un futuro procedimiento concursal; o (ii) con la reestructuración o refinanciación de los correspondientes préstamos antes de su vencimiento. Si bien los préstamos de las sociedades del Grupo Asentia son préstamos cuyo único recurso contra Colonial son los *warrants* (véase epígrafe 21.1.4 del presente Documento de Registro) y las propias acciones de Asentia Project respecto de las garantías prestadas al sindicato de entidades acreedoras, en caso de que cualquier sociedad del Grupo Asentia no fuera capaz de cumplir sus obligaciones en el futuro, los acreedores afectados podrían iniciar, aun sin fundamentos jurídicos a juicio de la Sociedad, acciones contra Colonial, ya sea por el procedimiento concursal o cualquier otro, por el hecho de haber sido recientemente accionista único y administrador único de Asentia Project y de otras sociedades del Grupo Asentia, entre las que se incluyen Riofisa y Entrenúcleos, o porque las obligaciones y responsabilidades asociadas con la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción de la Sociedad que se aportaron a Asentia Project en 2010 fueron asumidas por Asentia Project vía segregación. Con independencia del resultado de tales reclamaciones, Colonial podría incurrir en gastos significativos para la defensa de cualquiera de ellas y, adicionalmente, cualquier reclamación contra la Sociedad

podría dañar su reputación e impedir al equipo directivo de Colonial dedicarse en exclusiva a las tareas de gestión que les son propias. Todo ello podría afectar negativamente a los negocios, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

Si se declarase en concurso cualquier sociedad del Grupo Asentia, las operaciones realizadas entre dicha Sociedad y Colonial durante los 2 años anteriores a la declaración de concurso podrían rescindirse si el juez competente considera que son perjudiciales para la masa de la correspondiente sociedad en concurso, lo cual podría afectar negativamente a las actividades, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

Asimismo, si se declarase en concurso cualquier sociedad del Grupo Asentia, Colonial podría tener que hacer frente en el futuro a reclamaciones por, entre otras cosas, defectos de construcción de cualquier tipo, o en relación con los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación de activos inmobiliarios que pertenecían previamente o habían sido desarrollados por Colonial y que se aportaron a Asentia Project u otras sociedades del Grupo Asentia, incluyendo los posibles defectos causados por acciones u omisiones de terceros con los que Colonial contrató, tales como arquitectos, ingenieros, contratistas o subcontratistas. Colonial podría incurrir en gastos significativos y sufrir un daño reputacional por la defensa de cualquiera de estas reclamaciones, especialmente si no estuvieran aseguradas o, en caso de estarlo, si el importe excediese de los límites de cobertura. Cualquiera de estas reclamaciones podría afectar negativamente a las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

Hasta el 31 de diciembre de 2013, las sociedades españolas del Grupo Asentia en las que Colonial tenía una participación directa o indirecta del 100%, formaban parte del grupo de consolidación fiscal de Colonial. Como sociedad matriz del mismo, Colonial asumió una responsabilidad conjunta y solidaria por responsabilidad fiscal y por contingencias acumuladas con respecto a dichas sociedades del Grupo Asentia con anterioridad al 1 de enero de 2014. En consecuencia, Colonial realizó pagos a la administración tributaria en el pasado y podría ser requerida en el futuro para ello en relación con responsabilidades reales y contingentes de cualquiera de las sociedades del Grupo Asentia que formaban parte del grupo de consolidación fiscal. En cuanto a estos pagos, Colonial no puede asegurar que pueda recuperarlos o que lo haga de forma rápida sin incurrir en gastos significativos.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad tiene registradas las oportunas provisiones para hacer frente a sus obligaciones financieras derivadas de la desconsolidación de Asentia (véase epígrafe 10.3.1 E) del presente Documento de Registro) y para registrar las cuentas por cobrar de sociedades del Grupo Asentia a su valor recuperable, que ascienden en conjunto a un importe de 23 millones de euros de cuentas por pagar.

Todo ello podría afectar negativamente a las actividades, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

**17) *El Grupo Colonial podría hacer frente a pérdidas de ingresos y a responsabilidad por licencias de ocupación y de actividad, pendientes de obtención.***

Para la explotación de sus activos inmobiliarios, el Grupo Colonial está obligado a obtener, entre otras, determinadas licencias de ocupación y de actividad por parte de las autoridades municipales. Asimismo, el Grupo Colonial está obligado en determinadas circunstancias a renovar o actualizar licencias existentes tras la rehabilitación de activos inmobiliarios o cambio de arrendatarios. Dado que la obtención de tales licencias por parte de las autoridades municipales puede prolongarse en el tiempo, el Grupo Colonial podría ver limitada la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios en el momento previsto inicialmente. Adicionalmente, algunos de sus contratos de arrendamiento otorgan a los arrendatarios el derecho a resolverlos si no consigue obtener dichas licencias dentro del plazo establecido. Todo ello podría afectar negativamente a las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**18) *El Grupo Colonial podría estar expuesto a un deterioro de su reputación e imagen corporativa***

Se entiende por riesgo reputacional al riesgo derivado de cualquier acción o situación que pudiera impactar positiva o negativamente en la reputación del Grupo Colonial, entendida como el cúmulo de percepciones y opiniones que tienen los *stakeholders* (accionistas, inversores, clientes, proveedores y empleados) sobre la organización. En este sentido, históricamente Colonial ha prestado especial atención a su relación con todos los *stakeholders*. Para ello, Colonial ha integrado esta preocupación reputacional en la gestión de la Sociedad y de sus filiales dentro de su modelo de crecimiento sostenible definido, estableciendo medidas de transparencia y

contacto continuo a través de definir diferentes canales de comunicación con dichos *stakeholders*, con el fin de conocer y analizar las percepciones y expectativas de los mismos respecto al Grupo Colonial.

Sin embargo, el Grupo Colonial no puede controlar todos los eventos o situaciones que se producen, teniendo su origen en la propia Colonial o incluso en alguno de sus *stakeholders*, y que puedan afectar negativamente al Grupo Colonial. En dichos supuestos, se podría generar una pérdida de confianza en el Grupo Colonial, pudiendo afectar de forma negativa al crecimiento previsto, a la cotización de la acción de la Sociedad, al acceso a las diversas fuentes de financiación y, por tanto, a la liquidez del Grupo Colonial, o bien provocando una disminución de los ingresos por arrendamiento o un incremento de costes operativos o financieros.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

## **B) RIESGOS ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO**

### **19) *El sector inmobiliario es un sector cíclico - Crisis actual de la actividad inmobiliaria en España y Francia.***

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 están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares (nuevos desarrollos incrementarían, por ejemplo, la oferta de oficinas lo que podría implicar, en consecuencia, una disminución de sus precios), los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, cambios en la legislación, los acontecimientos políticos y económicos y los factores demográficos y sociales, que pueden diferir en los países o zonas en las que opera el Grupo Colonial. Así, por ejemplo, a 30 de junio de 2014, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 11.400 euros/m<sup>2</sup>, frente a los 3.990 euros/m<sup>2</sup> de Madrid y los 3.016 euros/m<sup>2</sup> de Barcelona.

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. Del mismo modo, la actividad inmobiliaria en Francia crecía con fuerza desde 1990 hasta que se desencadenó la crisis financiera internacional en verano de 2007, que tuvo un impacto sustancial negativo en dicho sector. Este impacto tuvo como consecuencia un vuelco en las expectativas de un mercado en el que los niveles de precios y *stocks* inmobiliarios habían sobrepasado ampliamente los niveles de equilibrio y, finalmente, una caída significativa de los precios y la demanda.

Pese a existir signos de mejoría en el sector inmobiliario español, no se puede asegurar que la recuperación del mismo vaya efectivamente a producirse y, en caso de que ésta ocurriera, si va a ser sostenible en el tiempo. El Grupo Colonial no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá una nueva recesión del sector inmobiliario, en cuyo caso se podría producir una disminución en las ventas y en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

### **20) *El sector inmobiliario en España y Francia es altamente competitivo***

El sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores del Grupo 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 alquiler 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 nuevos actores al sector inmobiliario como, por ejemplo, las entidades financieras que buscan “deshacerse” de los activos inmobiliarios, incluyendo aquellos adquiridos por la ejecución de préstamos incobrados, así como la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (“SAREB”), entidad privada creada en noviembre de 2012 para ayudar al saneamiento del sector financiero español y, en concreto, de las entidades que arrastraban problemas debido a su excesiva exposición al sector inmobiliario. Adicionalmente, las sociedades de inversión inmobiliaria respaldadas

por inversores tanto nacionales como internacionales, se han incorporado recientemente al mercado español para aprovecharse de lo que perciben como atractivas valoraciones de los activos inmobiliarios.

En Francia, Colonial opera a través de SFL en un sector altamente competitivo y compite con numerosos operadores de mercado, tales como (i) inversores con una sólida base financiera como compañías de seguros, fondos de inversión inmobiliaria y sociedades de inversión inmobiliaria o fondos soberanos de inversión; e (ii) inversores que mantuvieron su deuda a niveles manejables durante la recesión como determinadas compañías inmobiliarias cotizadas (*Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées* o SIIC). Asimismo, los inversores extranjeros han regresado al mercado de inversión inmobiliaria parisino, dando lugar a una mayor competitividad.

Cualquiera de estos competidores de los mercados tanto español como francés, pueden ser de mayor tamaño y disponer de más recursos financieros que los del Grupo Colonial. Este alto nivel de competitividad podría llevar a un exceso de oferta de las propiedades o a una disminución de los precios, incluyendo un exceso de oferta de las oficinas en alquiler y una disminución de los niveles de rentas, tal y como ha ocurrido durante los últimos años. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

Asimismo, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en determinados momentos y para algún proyecto concreto, la adquisición de activos. Y, además, los competidores del Grupo Colonial podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Grupo Colonial. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**21) *Las restricciones en los mercados de deuda financiera o en los mercados de capitales podrían limitar o impedir al Grupo Colonial la obtención de financiación para sus inversiones, así como afectar a la realización de sus desinversiones.***

El Grupo Colonial lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión, tanto para realizar su actividad ordinaria como para adquirir nuevos activos y crecer en el sector. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, el Grupo Colonial recurre a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias, emisiones de deuda y aumentos de capital. En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento de Colonial podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

El nivel de deuda y las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad (véase factor de riesgo 5—“*Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo*” y factor de riesgo 8—“*Riesgos derivados del endeudamiento del Grupo Colonial*”). 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.

Las restricciones de los mercados de crédito actuales dificultan, encarecen e incluso impiden la obtención de financiación. El Grupo Colonial podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligada a reducir su precio de realización o a mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales.

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

**22) *Adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables a las previstas inicialmente***

El éxito del negocio del Grupo Colonial depende, entre otros, de la posibilidad de continuar adquiriendo propiedades con potencial económico, esto es, por la apreciación de su valor o por el incremento en sus rentas, en lugares con atractivo económico, a precios razonables, con una buena estructura arrendaticia y en ubicaciones de calidad con adecuadas tasas de ocupación y rentas sustancialmente elevadas. Asimismo, los resultados del negocio dependen de la capacidad de integrar y comercializar los inmuebles recién adquiridos. Es posible que el



Grupo Colonial no pueda llevar a cabo determinadas adquisiciones de activos debido, entre otras causas, a la escasez de financiación o a las dificultades en las negociaciones para su adquisición. Además, cabe la posibilidad de que, por distintas razones, disminuya la capacidad del Grupo Colonial para adquirir propiedades a precios atractivos.

Si en el futuro el Grupo Colonial no pudiese adquirir propiedades en condiciones razonables, el Grupo Colonial vería limitado su crecimiento. Todo ello podría ocasionar un impacto significativo adverso en el valor neto de los activos del Grupo Colonial, en sus resultados y en su situación financiera.

**23) *El sector inmobiliario es un sector regulado y cambios sustanciales en la normativa aplicable podría afectar negativamente al Grupo Colonial.***

En general, el Grupo Colonial está sujeto a numerosa legislación sobre activos inmobiliarios, suelo, desarrollo, planeamiento urbanístico, salud, seguridad, impuestos, medioambiente y otras materias, principalmente en España, Francia y en la Unión Europea. Adicionalmente, en España las normas de aplicación pueden variar entre comunidades autónomas y, en cada una de ellas, dependiendo de los tipos de activos. 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.

Habitualmente, dicha normativa otorga amplio margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, estos cambios podrían afectar negativamente al uso al que inicialmente el Grupo Colonial tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar que el Grupo Colonial tenga que incurrir en mayores costes de inversión o gastos corrientes, que podrían no ser repercutibles a los inquilinos, para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente. Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto sustancial negativo en los negocios, resultados y situación financiera del Grupo 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 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, está sujeto a diversa normativa medioambiental y de salud pública. En este sentido, el Grupo Colonial 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, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos, españoles o franceses, podría hacer que el Grupo Colonial tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus negocios, resultados y situación financiera.

Por otro lado, aunque el Grupo 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 si se siguen utilizando tales materiales prohibidos.

#### **24) 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 hipótesis, estimaciones o valoraciones realizadas (incluyendo el coste de desarrollo de los activos) puedan resultar imprecisas o incorrectas. La crisis en la eurozona ha supuesto en los últimos años un impacto negativo en el valor de los activos inmobiliarios. 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.

El Grupo Colonial dedica una cantidad significativa de sus recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor y el posicionamiento de dichos activos en el mercado, y por tanto, optimizar los ingresos obtenidos de dichos activos y las rentabilidades obtenidas de los mismos. A pesar de ello, el Grupo Colonial no puede asegurar que las asunciones en las que se basan las valoraciones realizadas periódicamente (cada semestre) por expertos independientes de toda su cartera de activos inmobiliarios seguirán siendo correctas en un futuro. Esto podría dar lugar a que las valoraciones y/o el valor de mercado de los activos del Grupo Colonial experimentasen una reducción (véase factor de riesgo 4—“*La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Colonial podría no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos*”), lo cual podría ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

## **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***

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Colonial, en su calidad de Consejero Delegado asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro. D. 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 30 de junio de 2014, elevado a público mediante escritura otorgada el 30 de julio de 2014, ante el notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart con el número 2232 de su protocolo, que causó la inscripción 457 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.***

D. Pedro Viñolas Serra declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el presente 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 2013, 2012 y 2011 fueron formuladas de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en España.

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

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes a los ejercicios 2013, 2012 y 2011 fueron 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 renunció ni fue apartado de sus funciones como auditor de cuentas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro (2013, 2012 y 2011) para el que fue nombrado auditor, por periodos de 1 año, en virtud de los correspondientes acuerdos de Junta General de Accionistas (celebradas el 27 de junio de 2013, el 28 de junio de 2012 y el 21 de junio de 2011, respectivamente).

En este sentido, la Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 30 de junio de 2014 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 2014.

### **3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 se produjeron acontecimientos significativos en el Grupo Colonial que afectaron sustancialmente a su situación financiera y de negocio, por lo que la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro (2013, 2012 y 2011) no es comparable con la situación actual del Grupo Colonial.

Los acontecimientos significativos acaecidos durante el primer semestre del ejercicio 2014 fueron los siguientes:

*(i) Desconsolidación de Asentia Project*

El negocio de suelo y promoción residencial, cuya sociedad cabecera era Asentia Project, y que incluía tanto la actividad de promoción de viviendas y centros comerciales como la gestión de dichos centros comerciales, fue clasificado como *actividad discontinuada* en el ejercicio 2010, dado que Colonial esperaba enajenar todos los activos y pasivos asociados a dicho negocio de forma conjunta en una única transacción.

Por tanto, para los ejercicios 2013, 2012 y 2011 (véanse epígrafes 3.1 y 20.1 del presente Documento de Registro), la totalidad de los activos y pasivos que integraban el Grupo Asentia se clasificaron en las partidas “*Activos mantenidos para la venta*” y “*Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*” del estado de situación financiera consolidado. Asimismo, se presentaron todos los resultados después de impuestos de las actividades discontinuadas en una única línea del estado de resultado integral consolidado denominada “*Resultado de actividades discontinuadas*”. En febrero de 2014, tras diversas operaciones societarias, la Sociedad perdió el control sobre Asentia Project, lo que supuso la salida de ésta y de sus sociedades dependientes del perímetro de consolidación de Colonial, pasando a ser registrada como un activo financiero corriente disponible para la venta, valorando dicha participación en 0 euros.

*(ii) Reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad*

En mayo de 2014 se formalizó la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad. Este proceso consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263 millones de euros y en la suscripción de un nuevo préstamo sindicado por importe de 1.040 millones de euros. Los fondos obtenidos del nuevo préstamo sindicado y del aumento de capital fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.815 millones de euros, para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix por un importe conjunto de 308 millones de euros (incluidos intereses).

Por tanto, la situación actual del Grupo Colonial únicamente se ve reflejada en la información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2014 incluida en el presente Documento de Registro.

Para más información sobre la desconsolidación de Asentia Project y el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad, véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro.

### **3.1 Información financiera histórica seleccionada y primer semestre de 2014**

En las siguientes tablas se incluyen las magnitudes financieras clave que resumen la situación financiera de Grupo Colonial y su evolución durante el periodo 2013-2011. Adicionalmente, y dado el impacto significativo de los acontecimientos acaecidos durante el primer semestre del 2014, se incluyen los datos del estado de situación financiera consolidado y del estado de resultado integral consolidado correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2014.

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.

A continuación se recoge la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2014, así como la relativa a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011.

### Estado de situación financiera resumido consolidado

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/06/2014		31/12/2013		31/12/2012		31/12/2011
	No auditado <sup>(1)</sup>	Var.1S14-13	Auditado	Var. 13-12	Auditado	Var. 12-11	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>ACTIVO</b>							
<b>Activos no corrientes .....</b>	<b>5.376.066</b>	<b>-3,21</b>	<b>5.554.104</b>	<b>1,35</b>	<b>5.480.045</b>	<b>-7,37</b>	<b>5.916.332</b>
% sobre el total activo .....	90,3	5,15	85,2	9,64	75,55	1,01	74,54
Inversiones inmobiliarias .....	5.191.026	5,59	4.916.066	2,80	4.782.137	3,55	4.618.113
Inversiones por el método de la participación .....	--	-100,00	302.341	5,51	286.560	7,69	266.106
Resto de activos no corrientes .....	185.040	-44,88	335.697	-18,39	411.348	-60,15	1.032.113
<b>Activos corrientes.....</b>	<b>574.886</b>	<b>-40,47</b>	<b>965.727</b>	<b>-45,54</b>	<b>1.773.415</b>	<b>-12,23</b>	<b>2.020.629</b>
% sobre el total activo .....	9,7	-5,15	14,8	-9,64	24,45	-1,01	25,46
Activos por impuestos .....	18.526	-11,76	20.995	11,57	18.817	12,74	16.691
Efectivo y medios equivalentes.....	175.379	227,46	53.557	-22,40	69.017	4,69	65.926
Activos mantenidos para la venta ..	314.484	-62,68	842.748	-48,10	1.623.806	-12,94	1.865.185
Resto de activos corrientes.....	66.497	37,31	48.427	-21,61	61.775	-15,18	72.827
<b>Total activo.....</b>	<b>5.950.952</b>	<b>-8,73</b>	<b>6.519.831</b>	<b>-10,11</b>	<b>7.253.460</b>	<b>-8,61</b>	<b>7.936.961</b>

(1) Información no auditada objeto de revisión limitada.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/06/2014		31/12/2013		31/12/2012		31/12/2011
	No auditado <sup>(1)</sup>	Var.1S14-13	Auditado	Var. 13-12	Auditado	Var. 12-11	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>PATRIMONIO NETO</b>							
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad .....</b>	<b>1.476.274</b>	<b>-529,23</b>	<b>-343.936</b>	<b>-299,58</b>	<b>172.328</b>	<b>-86,67</b>	<b>1.293.262</b>
Intereses minoritarios.....	1.341.166	5,37	1.272.765	4,36	1.219.637	17,53	1.037.761
<b>Total patrimonio neto.....</b>	<b>2.817.440</b>	<b>203,33</b>	<b>928.829</b>	<b>-33,27</b>	<b>1.391.965</b>	<b>-40,29</b>	<b>2.331.023</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	47,3	33,10	14,2	-4,94	19,19	-10,18	29,37
<b>PASIVO</b>							
<b>Pasivo no corriente.....</b>	<b>2.910.128</b>	<b>58,79</b>	<b>1.832.668</b>	<b>-52,31</b>	<b>3.843.117</b>	<b>16,60</b>	<b>3.295.843</b>
% sobre el total pasivo.....	92,9	60,09	32,8	-32,79	65,57	6,78	58,79
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	1.673.372	166,51	627.895	-75,73	2.587.495	0,94	2.563.324
Emisión de obligaciones y valores similares .....	996.593	0,10	995.587	0,20	993.574	100,04	496.680
Resto de pasivos no corrientes .....	240.163	14,81	209.186	-20,17	262.048	11,11	235.839
<b>Pasivo corriente.....</b>	<b>223.384</b>	<b>-94,06</b>	<b>3.758.334</b>	<b>86,21</b>	<b>2.018.378</b>	<b>-12,63</b>	<b>2.310.095</b>
% sobre el total pasivo.....	7,1	-60,09	67,2	32,79	34,43	-6,78	41,21
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	77.525	-96,24	2.059.521	889,93	208.048	-55,64	468.948
Emisión de obligaciones y valores similares .....	10.640	-21,87	13.619	0,00	13.619	2,99	13.224
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta.....	--	-100,00	1.537.858	-7,12	1.655.791	-2,96	1.706.375
Resto de pasivos corrientes .....	135.219	-8,22	147.336	4,55	140.920	15,94	121.548
<b>Total pasivo .....</b>	<b>3.133.512</b>	<b>-43,95</b>	<b>5.591.002</b>	<b>-4,61</b>	<b>5.861.495</b>	<b>4,56</b>	<b>5.605.938</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	52,7	-33,10	85,8	4,94	80,81	10,18	70,63
<b>Total patrimonio neto y pasivo ...</b>	<b>5.950.952</b>	<b>-8,73</b>	<b>6.519.831</b>	<b>-10,11</b>	<b>7.253.460</b>	<b>-8,61</b>	<b>7.936.961</b>

(1) Información no auditada objeto de revisión limitada.

La desconsolidación de Asentia Project supuso la baja de (i) los activos y pasivos asociados a dicha sociedad registrados en las partidas del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” y “*Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta*”, cuyos saldos a 31 de diciembre de 2013 ascendían a 788.511 y 1.537.858 miles de euros, respectivamente; y (ii) los intereses minoritarios derivados de sociedades dependientes de Asentia Project, cuyo saldo a dicha fecha ascendía a 13.816 miles de euros. La participación remanente en Asentia Project (3,79% del capital social) ha sido valorada en 0 euros y clasificada como un activo financiero corriente disponible para la venta.

Asimismo, el estado de resultado integral consolidado de Colonial recoge el impacto de la baja de los activos y pasivos de Asentia Project descritos anteriormente, así como el impacto del registro de determinadas garantías financieras entregadas por Colonial, por importe de 23.084 miles de euros, y del traspaso al estado de resultado integral consolidado de determinados resultados registrados directamente en los fondos propios de Grupo Colonial, por importe de 8.605 miles de euros. Todo ello supuso el registro de un resultado positivo por importe de 703.842 miles de euros.

La reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad supuso un incremento del patrimonio neto del Grupo Colonial como consecuencia, principalmente, del aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros. Asimismo, la reestructuración de la deuda financiera permitió disminuir el pasivo corriente por el importe de las deudas canceladas, entre ellas el antiguo préstamo sindicado, y se clasificó el importe del nuevo préstamo sindicado de 1.040.000 miles de euros en la partida “*Pasivo no corriente*” del estado de situación financiera consolidado.

### *Evolución del endeudamiento financiero bruto y neto*

<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL</b> <i>(Desglose por sociedades)</i>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>(miles €)</b>			
Inmobiliaria Colonial, S.A. ....	1.041.500	1.975.088	1.981.186	2.028.701
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.577.360	1.485.641	1.571.929	1.254.821
Torre Marenostrom, S.L. ....	43.098	44.456	47.054	49.474
Abix Service, S.L.....	--	91.620	91.964	91.958
<b>Total endeudamiento financiero bruto del negocio continuado .....</b>	<b>2.661.958</b>	<b>3.596.805</b>	<b>3.692.133</b>	<b>3.424.954</b>
<b>Total endeudamiento financiero bruto del negocio discontinuado.....</b>	<b>--</b>	<b>1.414.106</b>	<b>1.487.027</b>	<b>1.441.368</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto global.....</b>	<b>2.661.958</b>	<b>5.010.911</b>	<b>5.179.160</b>	<b>4.866.322</b>
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL</b> <i>(Desglose por sociedades)</i>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>(miles €)</b>			
Inmobiliaria Colonial, S.A. ....	900.783	1.954.963	1.940.829	1.979.776
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.546.141	1.456.632	1.547.016	1.243.324
Torre Marenostrom, S.L. ....	39.655	40.813	43.339	44.049
Abix Service, S.L.....	--	90.840	91.932	91.879
<b>Total endeudamiento financiero neto del negocio continuado.....</b>	<b>2.486.579</b>	<b>3.543.248</b>	<b>3.623.116</b>	<b>3.359.028</b>
<b>Total endeudamiento financiero neto del negocio discontinuado.....</b>	<b>--</b>	<b>1.385.638</b>	<b>1.442.955</b>	<b>1.379.087</b>
<b>Endeudamiento financiero neto global.....</b>	<b>2.486.579</b>	<b>4.928.886</b>	<b>5.066.071</b>	<b>4.738.115</b>

### *Principales ratios financieras*

<b>PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF)</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Ratio de apalancamiento (Total patrimonio neto y pasivo/Patrimonio neto).....	x2,11	x7,02	x5,21	x3,40
EFB <sup>(1)</sup> negocio continuado/Patrimonio neto.....	x0,94	x3,87	x2,65	x1,47
EFB <sup>(1)</sup> global/Patrimonio neto.....	x0,94	x5,39	x3,72	x2,09
EFB <sup>(1)</sup> negocio continuado/Total patrimonio neto y pasivo .....	44,73%	55,17%	50,90%	43,15%
EFB <sup>(1)</sup> global/Total patrimonio neto y pasivo .....	44,73%	76,86%	71,40%	61,31%
EFN <sup>(2)</sup> negocio continuado/EBITDA <sup>(7)</sup> .....	n.c. <sup>(9)</sup>	x23,72	x21,21	x17,76

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF)	30/06/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
EFN <sup>(2)</sup> negocio continuado/EFN <sup>(2)</sup> negocio continuado+Patrimonio neto .....	46,88%	79,23%	72,24%	59,03%
EFN <sup>(2)</sup> global/EFN <sup>(2)</sup> global+Patrimonio neto .....	46,88%	84,14%	78,45%	67,03%
EFN <sup>(2)</sup> no corriente negocio continuado/Total patrimonio neto y pasivo .....	43,62%	23,82%	48,43%	37,29%
EFN <sup>(2)</sup> corriente negocio continuado/Total patrimonio neto y pasivo .....	-1,83%	30,53%	0,02%	0,05%
Retorno sobre activos promedio-ROA (EBIT <sup>(8)</sup> /Activo Medio) .....	n.c. <sup>(9)</sup>	2,42%	1,35%	2,08%
Retorno sobre patrimonio neto-ROE (Resultado del ejercicio/Patrimonio neto).....	n.c. <sup>(9)</sup>	-50,05%	-71,44%	4,71%
GAV <sup>(3)</sup> por acción <sup>(4)</sup> .....	1,75	21,31	24,49	22,58
EPRA NAV <sup>(5)</sup> por acción <sup>(4)(5)</sup> .....	0,45	0,95	2,03	2,47
Resultado por acción <sup>(6)</sup> .....	0,50	-2,44	-5,02	0,07
EBITDA <sup>(7)</sup> del negocio continuado.....	54.889	149.364	170.799	189.164
EBIT <sup>(8)</sup> del negocio continuado .....	107.789	166.973	102.550	164.703

(1) Endeudamiento financiero bruto (EFB): suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del estado de situación financiera 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 valoración de los inmuebles del Grupo Colonial" del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro. Incluye también el valor de la participación financiera mantenida en la sociedad SdP cuyo valor ascendía a 308, 292 y 271 millones de euros, a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, respectivamente. En relación con SdP, SFL acordó en junio de 2014 con Eurosic la venta de la totalidad de su participación en el capital de dicha sociedad. Dicha venta se formalizó el 23 de julio de 2014 por un precio de venta neto de gastos de 303.557 miles de euros.

(4) Para el cálculo de esta ratio se tomó 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 tuvo en cuenta el efecto de cualquier aumento de capital que se hubiese producido en los periodos considerados.

(5) Valor de liquidación de la Sociedad neto de impuestos (EPRA Net Asset Value): según se detalla en el apartado "Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011." del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

(6) La ratio fue calculada a partir del número promedio de acciones ordinarias en circulación a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de cada uno de los ejercicios. A 30 de junio de 2014, dicho promedio ascendía a 1.123.447 miles de acciones. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, dicho promedio ascendió a 224.209, 224.956 y 225.668 miles de acciones, respectivamente.

(7) EBITDA: beneficio de explotación antes de amortizaciones y variación neta de provisiones (véase Estado de resultado integral consolidado 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 Estado de resultado integral consolidado del epígrafe 20.1 B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.

(9) n.c.: no comparable, al tratarse de ratios calculadas sobre magnitudes anuales con las calculadas sobre magnitudes semestrales.

A 30 de junio de 2014, el LtV de Colonial, entendido como la deuda neta de la actividad de patrimonio dividida por el valor de los activos de dicha actividad, según valoraciones de terceros independientes, se situó en el 44,56%, mientras que a 31 de diciembre de 2013 dicha ratio era del 66,26%.

### Estado de resultado integral resumido consolidado

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (según NIIF)	30/06/2014	31/12/2013	Var.13-12	31/12/2012	Var.12-11	31/12/2011
	No auditado <sup>(1)</sup>	Auditado		Auditado		Auditado
	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocios .....	101.962	213.111	-5,41	225.293	-1,71	229.206
<b>Resultado de explotación<sup>(2)</sup> .....</b>	<b>42.937</b>	<b>130.192</b>	<b>-9,2</b>	<b>143.380</b>	<b>-24,82</b>	<b>190.728</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	42,11	61,09	-2,55	63,64	-19,57	83,21
<b>Resultado antes de impuestos.....</b>	<b>-40.850</b>	<b>-25.027</b>	<b>-46,14</b>	<b>-46.464</b>	<b>-201,64</b>	<b>45.714</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	-40,06	-11,74	8,88	-20,62	-40,56	19,94
<b>Resultado de actividades discontinuadas .....</b>	<b>703.842</b>	<b>-405.052</b>	<b>-3,37</b>	<b>-419.170</b>	<b>78543,53</b>	<b>-533</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	690,3	-190,07	-4,01	-186,06	-185,82	-0,23
<b>Resultado consolidado del periodo .....</b>	<b>646.823</b>	<b>-464.896</b>	<b>-53,25</b>	<b>-994.412</b>	<b>-1005,81</b>	<b>109.782</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	634,38	-218,15	223,24	-441,39	-489,29	47,90

(1) Información no auditada objeto de revisión limitada.

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

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (Información no auditada objeto de revisión limitada y según NIIF)	30/06/2014	Var.	30/06/2013
	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocios .....	101.962	-4,36	106.607
<b>Resultado de explotación<sup>(1)</sup></b> .....	<b>42.937</b>	<b>-42,82</b>	<b>75.085</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	42,11	-28,32	70,43
<b>Resultado antes de impuestos</b> .....	<b>-40.850</b>	<b>-485,78</b>	<b>10.589</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	-40,06	-49,99	9,93
<b>Resultado de actividades discontinuadas</b> .....	<b>703.842<sup>(2)</sup></b>	<b>-374,05</b>	<b>-256.834</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	690,3	931,22	-240,92
<b>Resultado consolidado del periodo</b> .....	<b>646.823</b>	<b>-344,06</b>	<b>-265.024</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	634,38	882,98	-248,6

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

(2) Recoge el impacto de la baja de los activos y pasivos de Asentia Project, el impacto del registro de determinadas garantías financieras entregadas por Colonial y el traspaso al estado de resultado integral consolidado de determinados resultados registrados directamente en los fondos propios del Grupo Colonial.

DETALLE RESULTADOS NETOS POR VENTA DE ACTIVOS	30/06/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
	(miles €)			
Ingresos por venta de Activos .....	--	388.233	20.300	75.675
Coste de las ventas .....	--	-397.289	-24.066	-66.966
Resultados netos por venta de activos .....	7	-9.056	-3.766	8.709

### 3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

A continuación se incluye la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2014.

#### Estado de situación financiera resumido consolidado

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2014	Var.	31/12/2013
	No auditado		Auditado
	miles €	(%)	miles €
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activos no corrientes</b> .....	<b>5.424.978</b>	<b>-2,32</b>	<b>5.554.104</b>
% sobre el total activo .....	95,1	9,9	85,2
Inversiones inmobiliarias .....	5.240.096	6,59	4.916.066
Inversiones por el método de la participación .....	--	-100,00	302.341
Resto de activos no corrientes .....	184.882	-44,93	335.697
<b>Activos corrientes</b> .....	<b>280.198</b>	<b>-70,99</b>	<b>965.727</b>
% sobre el total activo .....	4,9	-9,9	14,8
Activos por impuestos .....	143.029	0,31	20.995
Efectivo y medios equivalentes .....	151.488	182,85	53.557
Activos mantenidos para la venta .....	19.618	-97,67	842.748
Resto de activos corrientes .....	--	-100,00	48.427
<b>Total activo</b> .....	<b>5.705.176</b>	<b>-12,50</b>	<b>6.519.831</b>



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2014		31/12/2013
	No auditado	Var.	Auditado
	miles €	(%)	miles €
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad</b> .....	<b>1.480.066</b>	<b>530,33</b>	<b>-343.936</b>
Intereses minoritarios.....	1.354.626	6,43	1.272.765
<b>Total patrimonio neto</b> .....	<b>2.834.692</b>	<b>205,19</b>	<b>928.829</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	49,7	35,5	14,2
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b> .....	<b>2.673.932</b>	<b>45,90</b>	<b>1.832.668</b>
% sobre el total pasivo.....	93,2	60,4	32,8
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	1.437.795	128,99	627.895
Emisión de obligaciones y valores similares.....	997.097	0,15	995.587
Resto de pasivos no corrientes .....	239.040	14,27	209.186
<b>Pasivo corriente</b> .....	<b>196.552</b>	<b>-94,77</b>	<b>3.758.334</b>
% sobre el total pasivo.....	6,9	-60,3	67,2
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	19.157	-99,07	2.059.521
Emisión de obligaciones y valores similares.....	20.879	53,31	13.619
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta .....	--	-100,0	1.537.858
Resto de pasivos corrientes .....	156.516	6,23	147.336
<b>Total pasivo</b> .....	<b>2.870.484</b>	<b>-48,66</b>	<b>5.591.002</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	50,3	-35,5	85,8
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b> .....	<b>5.705.176</b>	<b>-12,50</b>	<b>6.519.831</b>

### *Evolución del endeudamiento financiero bruto y neto*

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL (Desglose por sociedades)	30/09/2014	31/12/2013
	(miles €)	
Inmobiliaria Colonial, S.A. ....	1.041.243	1.975.088
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.286.757	1.485.641
Torre Marenstrum, S.L. ....	43.098	44.456
Abix Service, S.L.....	--	91.620
<b>Total endeudamiento financiero bruto del negocio continuado</b> .....	<b>2.371.098</b>	<b>3.596.805</b>
<b>Total endeudamiento financiero bruto del negocio discontinuado</b> .....	<b>--</b>	<b>1.414.106</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto global</b> .....	<b>2.371.098</b>	<b>5.010.911</b>
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL (Desglose por sociedades)	30/09/2014	31/12/2013
	(miles €)	
Inmobiliaria Colonial, S.A. ....	928.379	1.954.963
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.252.802	1.456.632
Torre Marenstrum, S.L. ....	38.455	40.813
Abix Service, S.L.....	--	90.840
<b>Total endeudamiento financiero neto del negocio continuado</b> .....	<b>2.219.636</b>	<b>3.543.248</b>
<b>Total endeudamiento financiero neto del negocio discontinuado</b> .....	<b>--</b>	<b>1.385.638</b>
<b>Endeudamiento financiero neto global</b> .....	<b>2.219.636</b>	<b>4.928.886</b>

## Principales ratios financieras

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF)	30/09/2014	31/12/2013
Ratio de apalancamiento (Total patrimonio neto y pasivo/Patrimonio neto).....	x2,01	x7,02
EFB <sup>(1)</sup> negocio continuado/Patrimonio neto.....	x0,84	x3,87
EFB <sup>(1)</sup> global/Patrimonio neto.....	x0,84	x5,39
EFB <sup>(1)</sup> negocio continuado/Total patrimonio neto y pasivo .....	41,56%	55,17%
EFB <sup>(1)</sup> global/Total patrimonio neto y pasivo .....	41,56%	76,86%
EFN <sup>(2)</sup> negocio continuado/EBITDA <sup>(7)</sup> .....	n.c. <sup>(9)</sup>	x23,72
EFN <sup>(2)</sup> negocio continuado/EFN <sup>(2)</sup> negocio continuado+Patrimonio neto .....	43,92%	79,23%
EFN <sup>(2)</sup> global/EFN <sup>(2)</sup> global+Patrimonio neto .....	43,92%	84,14%
EFN <sup>(2)</sup> no corriente negocio continuado/Total patrimonio neto y pasivo .....	41,35%	23,82%
EFN <sup>(2)</sup> corriente negocio continuado/Total patrimonio neto y pasivo .....	-2,44%	30,53%
Retorno sobre activos promedio-ROA (EBIT <sup>(8)</sup> /Activo Medio) .....	n.c. <sup>(9)</sup>	2,42%
Retorno sobre patrimonio neto-ROE (Resultado del ejercicio/Patrimonio neto).....	n.c. <sup>(9)</sup>	-50,05%
GAV <sup>(3)</sup> por acción <sup>(4)</sup> .....	1,75 <sup>(10)</sup>	21,31
EPRA NAV <sup>(5)</sup> por acción <sup>(4)(5)</sup> .....	0,45 <sup>(10)</sup>	0,95
Resultado por acción <sup>(6)</sup> .....	0,31	-2,44
EBITDA <sup>(7)</sup> del negocio continuado.....	94.798	149.364
EBIT <sup>(8)</sup> del negocio continuado .....	145.854	166.973

(1) Endeudamiento financiero bruto (EFB): suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del estado de situación financiera 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 valoración de los inmuebles del Grupo Colonial" del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro. Incluye también el valor de la participación financiera mantenida en la sociedad SdP cuyo valor ascendía a 308 millones de euros a 31 de diciembre de 2013. En relación con SdP, SFL acordó en junio de 2014 con Eurosic la venta de la totalidad de su participación en el capital de dicha sociedad. Dicha venta se formalizó el 23 de julio de 2014 por un precio de venta neto de gastos de 303.557 miles de euros.

(4) Para el cálculo de esta ratio se tomó en consideración tanto el número de acciones existentes a cierre del periodo, como las acciones que pudieran resultar de la conversión de obligaciones convertibles. Igualmente se tuvo en cuenta el efecto de cualquier aumento de capital que se hubiese producido en el periodo considerado.

(5) Valor de liquidación de la Sociedad neto de impuestos (*EPRA Net Asset Value*): según se detalla en el apartado "Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011." del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

(6) La ratio fue calculada a partir del número promedio de acciones ordinarias en circulación a 30 de septiembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013. A 30 de septiembre de 2014, dicho promedio ascendía a 1.814.290 miles de acciones. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2013 dicho promedio ascendió a 224.209 miles de acciones.

(7) EBITDA: beneficio de explotación antes de amortizaciones y variación neta de provisiones (véase Estado de resultado integral consolidado 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 Estado de resultado integral consolidado del epígrafe 20.1 B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.

(9) n.c.: no comparable, al tratarse de ratios calculadas sobre magnitudes anuales con las calculadas sobre magnitudes trimestrales.

(10) Valor a 30 de junio de 2014. El Grupo Colonial sólo realiza valoraciones de sus inmuebles en cartera con carácter semestral, momento en que procede a calcular el GAV por acción y el EPRA NAV por acción.

## Estado de resultado integral resumido consolidado

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2014	Var. 14-13	30/09/2013
	No auditado		No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocios .....	155.257	-2,85	159.816
<b>Resultado de explotación<sup>(1)(2)</sup> .....</b>	<b>81.017</b>	<b>-6,12</b>	<b>86.294</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	52,18	-1,81	53,99
<b>Resultado antes de impuestos.....</b>	<b>-21.735</b>	<b>-5,99</b>	<b>-23.120</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	-14,00	0,46	-14,46
<b>Resultado de actividades discontinuadas .....</b>	<b>703.542</b>	<b>-356,72</b>	<b>-274.048</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	453,15	624,63	-171,48
<b>Resultado consolidado del periodo .....</b>	<b>663.704</b>	<b>-308,83</b>	<b>-317.820</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	427,49	660,14	-232,65

(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.

(2) Recoge el impacto de la baja de los activos y pasivos de Asentia Project, el impacto del registro de determinadas garantías financieras entregadas por Colonial y el traspaso al estado de resultado integral consolidado de determinados resultados registrados directamente en los fondos propios del Grupo Colonial.

	30/09/2014	30/09/2013
<b>DETALLE RESULTADOS NETOS POR VENTA DE ACTIVOS</b>	<b>(miles €)</b>	
Ingresos por venta de activos.....	--	308.033
Coste de las ventas.....	7	-308.517
Resultados netos por venta de activos.....	7	-485

#### **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, S.A. (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, S.A. (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), adquiriendo la sociedad resultante 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, 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***

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* en su redacción actual, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

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 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, S.A. (sociedad absorbente) 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, S.A. en virtud de la cual dicha sociedad adquirió el 93,41% del capital de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

Como consecuencia del resultado de dicha OPA, Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) se vio obligada a formular una OPA sobre su filial francesa SFL, que cotiza en la Bolsa de París, a un precio de 55 euros por acción. 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, la participación en SFL se ha visto reducida hasta el 53,14% del capital como consecuencia de los acuerdos de reestructuración de la deuda de septiembre de 2008 (venta del 33%) y del acuerdo alcanzado en 2013 con entidades acreedoras del Grupo Colonial (reducción de la participación del 53,45% al 53,14%). A 30 de septiembre de 2014, el valor contable de la participación en SFL de Colonial ascendía a 1.206 millones de euros<sup>9</sup>.

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

En abril de 2007, se inscribió en el Registro Mercantil la fusión de Grupo Inmocaral, S.A. 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 Grupo Inmocaral, S.A., 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, Grupo Inmocaral, S.A. modificó su denominación y domicilio social pasando a tener los de la sociedad absorbida extinguida, esto es, “Inmobiliaria Colonial, S.A.” y domicilio social en Avda. Diagonal, 532 de Barcelona.

#### ***Reestructuración de la deuda de la Sociedad entre 2008 y 2010***

En septiembre de 2008, Colonial alcanzó un acuerdo formal y vinculante para la reestructuración de su deuda financiera, por un importe aproximado de 6.500 millones de euros. Dicho acuerdo supuso la venta del 14,01% mantenido por Colonial en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.<sup>10</sup> (“FCC”) y 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, S.A. Asimismo, en el marco de la reestructuración de la deuda financiera, Colonial

<sup>9</sup> Colonial actualiza el valor contable de su participación en SFL semestralmente en función del NNNAV publicado por SFL.

<sup>10</sup> En septiembre de 2013, la participación de Colonial en FCC quedó reducida al 0%.

emitió obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad por un importe aproximado de 1.310 millones de euros.

La venta de Riofisa, S.A. y la consecuente reducción de deuda no pudo llevarse a cabo en los plazos inicialmente estimados, lo que llevó a la Sociedad y a sus bancos acreedores a iniciar negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de su deuda, las cuales culminaron en febrero de 2010, mediante un acuerdo en el que Colonial formalizó la refinanciación de su deuda financiera por un importe global aproximado de 4.960 millones de euros. 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 hubiera suscrito en dicho aumento que excediera 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 bajo determinadas circunstancias en acciones de Colonial en garantía de la deuda aportada en la rama de actividad descrita en el punto (iii) anterior.

#### ***Aumento de capital por conversión de deuda***

En el marco del acuerdo de refinanciación alcanzado en febrero de 2010, Colonial llevó a cabo en junio de 2010 los 2 aumentos de capital previstos en los acuerdos de refinanciación. El primero de ellos mediante la emisión de 141.728.910 nuevas acciones, representativas del 0,63% del capital resultante de Colonial tras los aumentos, suscritos mediante aportaciones dinerarias por un importe de 17 millones de euros y el segundo mediante la emisión de 15.036.501.707 acciones nuevas, representativas a su vez del 66,56% del capital resultante de Colonial tras los aumentos, suscritos mediante aportaciones no dinerarias de los derechos de crédito de distintas entidades acreedoras de Colonial. El importe de esta emisión ascendió a 1.804 millones de euros.

#### ***Conversión y amortización de obligaciones convertibles emitidas en 2008***

En diciembre de 2008 y en el marco de la reestructuración de su deuda financiera, la Sociedad emitió obligaciones convertibles en acciones de Colonial por importe aproximado de 1.310 millones de euros. En marzo de 2010, y tras el acuerdo de refinanciación alcanzado, los principales titulares de las obligaciones convertibles emitidas en diciembre de 2008 (representativas del 99%) ejercitaron su derecho de conversión en acciones de Colonial, emitiéndose un total de 5.654.654.674 nuevas acciones de la Sociedad, representativas de, aproximadamente, un 76% del capital social resultante del aumento de capital en dicha fecha.

Tras sucesivos periodos de conversión voluntarios, el 31 de marzo de 2014 quedó inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el aumento de capital necesario para atender la amortización ordinaria de la totalidad de las obligaciones convertibles aún en circulación, que ascendían a 14.826 obligaciones, y que supuso la emisión y puesta en circulación de 79.101 acciones de Colonial. Para mayor detalle en relación con la amortización y las conversiones, véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro.

#### ***Reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad en 2014***

Durante el primer semestre de 2014, la Sociedad llevó a cabo un proceso de recapitalización y reestructuración de su deuda financiera que culminó tras la realización de las siguientes operaciones:

- ***Reducción de capital***

El 17 de febrero de 2014 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la reducción de capital por importe de 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.

- ***Desconsolidación de Asentia Project***

El 25 de febrero de 2014, 3 entidades financieras acreedoras de Asentia Project, participada al 100% por Colonial, capitalizaron parte de sus créditos mediante el correspondiente aumento de capital social en Asentia Project. Como consecuencia de este aumento de capital, la participación de Colonial en el capital de Asentia Project se redujo al 18,99% y se constituyó un Consejo de Administración como órgano de

administración formado por 4 miembros, sin que Colonial tuviera representación en el mismo. Ambas circunstancias determinaron la pérdida de control de Colonial sobre Asentia Project que, con efectos contables 25 de febrero de 2014, dejó de formar parte (junto con sus sociedades dependientes) del perímetro de consolidación de Colonial. Posteriormente, se han procedido a nuevos aumentos del capital social de Asentia Project por compensación de créditos, íntegramente suscritos por otra de las entidades acreedoras de su préstamo sindicado, que han supuesto la reducción de la participación mantenida por Colonial en Asentia Project hasta el 3,79%. A la fecha del presente Documento de Registro, la participación en Asentia Project se encuentra clasificada como un activo financiero corriente disponible para la venta.

Como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project, el *negocio discontinuado* (que incluía desde febrero de 2010 la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción de la Sociedad así como, desde diciembre de 2008, la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales realizada por Riofisa) dejó de ser un segmento de negocio de Colonial.

▪ ***Nuevo contrato de financiación***

El 4 de abril de 2014, Colonial, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España, actuando como banco agente, y otras entidades acreedoras suscribieron un nuevo contrato de financiación (el "**Préstamo Sindicado**") por un importe de 1.040 millones de euros con vencimiento en diciembre de 2018. Para más información, véase epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro.

▪ ***Aumento de capital de 1.263 millones de euros***

El 6 de mayo 2014 quedó inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el aumento de capital por importe efectivo total de 1.263.338.216,79 euros acordado por el Consejo de Administración de 8 de abril de 2014, en base a los acuerdos de las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 21 de enero de 2014 y el 8 de abril de 2014. En dicho aumento de capital, la Sociedad emitió un total de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,18 euros por acción.

Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado y del aumento de capital fueron utilizados por Colonial para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.814.649 miles de euros, para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix Service, S.L. ("**Abix**") por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluidos intereses), así como para financiar los costes del proceso de reestructuración financiera y del aumento de capital por importe de 114 millones de euros, los cuales incluyen, entre otros, los costes de aseguramiento del aumento de capital, los honorarios del banco agente de la emisión del Préstamo Sindicado y los impuestos derivados de la constitución de las nuevas garantías asociadas a dicho préstamo.

## 5.2 Inversiones

### 5.2.1 Principales inversiones realizadas por Grupo Colonial hasta el 30 de septiembre de 2014 y durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011.

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 septiembre de 2014 y durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011.

#### RESUMEN DE LAS PRINCIPALES INVERSIONES

	30/09/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
<b>PRINCIPALES INVERSIONES (Según NIIF)</b>	<b>(miles €)</b>			
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>				
Fondo de comercio.....	--	120.000	120.000	177.972
Inmovilizado material.....	31.623	32.952	34.269	37.170
Inversiones inmobiliarias.....	5.240.096	4.916.066	4.782.137	4.618.113
Inversiones por el método de la participación.....	--	302.341	286.560	266.106
<b>Total .....</b>	<b>5.271.719</b>	<b>5.371.359</b>	<b>5.222.966</b>	<b>5.099.361</b>

Las principales variaciones registradas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica corresponden (i) al deterioro del valor del fondo de comercio registrado como consecuencia de la negativa evolución del mercado, y más específicamente del sector inmobiliario; (ii) al incremento del importe registrado en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” derivado, fundamentalmente, de las inversiones que realiza el Grupo Colonial en Francia a través de su sociedad dependiente SFL y de su registro contable al valor razonable; y (iii) al traspaso de la participación financiera mantenida en la sociedad francesa SdP por la filial SFL, la cual ha sido traspasada a “*Mantenida para la venta*” tras el acuerdo alcanzado entre SFL y Eurosic para la venta de dicha participación<sup>11</sup>.

A continuación se incluye un detalle de cada una de las partidas:

#### *Fondo de comercio*

En esta partida se registra 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, por importe de 667.909 miles de euros.

A 30 de junio de 2014 se revaluó la recuperabilidad del fondo de comercio pendiente considerando el efecto de la venta de la participación mantenida en SdP que se ha materializado en julio 2014. Como consecuencia de dicha comprobación, se ha registrado el deterioro de la totalidad del fondo de comercio, por importe de 120.000 miles de euros.

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 refería 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.

Durante los ejercicios 2011, 2010 y 2008, el valor del fondo de comercio de Inmobiliaria Colonial, S.A. se deterioró en 69.079, 247.051 y 184.175 miles de euros respectivamente, 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.

<sup>11</sup> En relación con SdP, SFL acordó en junio de 2014 con Eurosic la venta de la totalidad de su participación en el capital de dicha sociedad. Dicha venta se formalizó el 23 de julio de 2014 por un precio de venta neto de gastos de 303.557 miles de euros.

### **Inmovilizaciones materiales**

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

<b>Concepto (Según NIIF)</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>(miles €)</b>			
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>32.952</b>	<b>34.269</b>	<b>37.170</b>	<b>38.798</b>
Altas.....	62	152	27	295
Bajas.....	-81	-166	-19	-396
Traspasos.....	51	288	117	7.550
Dotación a la amortización.....	-810	-1.145	-1.090	-1.026
Bajas amortización acumulada.....	59	166	15	131
Deterioro del valor.....	-610	-649	-1.951	-8.182
<b>Saldo final</b> .....	<b>31.623</b>	<b>32.952</b>	<b>34.269</b>	<b>37.170</b>

Actualmente, el Grupo Colonial tiene destinadas al uso propio una planta y media del edificio situado en la Avenida Diagonal, 532 de Barcelona; una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de Madrid; y una planta del edificio situado en 40, Rue de Washington de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. Para los ejercicios 2013, 2012 y 2011, el Grupo Colonial tenía destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en Avenida Diagonal, 532 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en Paseo de la Castellana, 52 de Madrid; y una planta del edificio situado en 40, Rue de Washington de París.

El valor contable a 30 de junio de 2014 de las edificaciones que eran utilizadas para uso propio del Grupo Colonial ascendió a 26.414 miles de euros.

Asimismo, a 30 de junio de 2014 se puso de manifiesto la necesidad de registrar un deterioro del valor de los inmuebles de uso propio por importe de 610 miles de euros. En los ejercicios 2013, 2012 y 2011 se registró por ese concepto un deterioro de 649, 1.951 y 8.182 miles de euros, respectivamente.

### **Inversiones inmobiliarias**

A continuación se incluye una tabla que muestra los movimientos de las inversiones inmobiliarias a 30 de septiembre de 2014 y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (2013, 2012 y 2011):

<b>Concepto (Según NIIF)</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>(miles €)</b>			
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>4.916.066</b>	<b>4.782.137</b>	<b>4.618.113</b>	<b>4.505.288</b>
Altas.....	102.371	145.951	145.782	96.946
Bajas.....	-3.794	-6	-4	-79.511
Traspasos.....	34.945	-80.378	-244.546	-8.662
Anticipos.....	1.113	1.923	3.892	-1.038
Variaciones del perímetro.....	--	--	258.607	--
Variaciones de valor.....	189.395	66.439	293	105.090
<b>Saldo final</b> .....	<b>5.240.096</b>	<b>4.916.066</b>	<b>4.782.137</b>	<b>4.618.113</b>

#### *Movimientos desde el cierre del ejercicio 2013 hasta el 30 de septiembre de 2014*

Las adiciones realizadas corresponden, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 90.501 miles de euros (Richelieu, Call-LdA, Champs Élysées 90 y Washington Plaza, entre otros). Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 11.870 miles de euros.



Los traspasos realizados se corresponden, fundamentalmente, a la reclasificación de 1 inmueble de la Sociedad de la partida del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” tras la revisión del plan de ventas realizada en el marco del proceso de reestructuración de la deuda financiera.

#### *Movimientos del ejercicio 2013*

Las adiciones realizadas correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación de inmuebles de SFL por importe de 134.126 miles de euros (Quai Le Gallo, Richelieu y Call-Lda, entre otros). Adicionalmente, la Sociedad realizó inversiones por importe aproximado de 11.825 miles de euros, de los cuales 4.060 miles de euros corresponden al proyecto de reforma del inmueble Castellana, 43.

#### *Movimientos del ejercicio 2012*

Las adiciones realizadas correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 139.060 miles de euros (Quai Le Gallo, Champs Élysées 92, Richelieu y Call-Lda, entre otros). Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 6.722 miles de euros.

Los traspasos correspondieron, fundamentalmente, a la reclasificación del inmueble Mandarin (Saint Honoré, 247) propiedad de la sociedad dependiente SFL a la partida del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” y que fue enajenado en enero de 2013.

La partida “*Variaciones del perímetro*” recoge el efecto de la toma de control por parte de SFL de sus sociedades filiales SAS Parhonlding, 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 Élysées 82-88, Champs Élysées 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.

Las bajas correspondieron, fundamentalmente, a la venta de 1 inmueble de 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.

Los traspasos correspondieron, fundamentalmente, al cambio de ubicación de la sede social de 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 estado de situación financiera consolidado.

#### *Variaciones de valor hasta el 30 de junio de 2014 y durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011*

Las “*Variaciones de valor*” son el resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno 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 de cada uno de los inmuebles (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

#### ***Inversiones por el método de la participación***

En diciembre 2010, la sociedad dependiente SFL aportó a la sociedad SdP 2 inmuebles situados en el distrito de negocios de La Défense, valorados en 286.000 miles de euros, recibiendo en contraprestación 15.476.190 nuevas acciones de SdP que representaban un 36,35% del capital social de dicha sociedad, con un valor por acción de 18,48 euros. De forma inmediata, SFL procedió a la venta de 2.706.652 de dichas acciones, representativas del 6,36% del capital social de SdP, a Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 50.019 miles de euros (valor unitario

de 18,48 euros por acción), resultando una participación final de SFL en SdP de 12.769.538 acciones representativas del 29,99% de su capital. Este porcentaje se ha visto reducido al 29,63% como consecuencia del proceso de fusión por absorción de la sociedad dependiente de SdP (absorbente) y una de sus sociedades filiales.

En junio de 2014, SFL formalizó un acuerdo con Eurosic para la venta de la totalidad de su participación en el capital social de SdP a un precio de 24,22 euros por acción (descontando el importe de cualquier dividendo futuro que pudiera pagarse tras el acuerdo), condicionado a la efectiva adquisición por Eurosic de la participación titularidad de Realía en SdP. En consecuencia, Colonial reclasificó el importe de la participación en SdP a la partida “*Activos mantenidos para la venta*” del estado de situación financiera consolidado.

El 23 de julio de 2014, se materializó la cesión de las acciones, cuyo precio de venta neto de gastos de la transmisión ascendió a 303.557 miles de euros, generando una plusvalía contable de 8.485 miles de euros.

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

Concepto (Según NIIF)	30/09/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
	(miles €)			
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>302.341</b>	<b>286.560</b>	<b>266.106</b>	<b>252.096</b>
Adquisición o atribución del resultado.....	-196	24.847	22.637	18.703
Variación del perímetro .....	--	--	882	--
Dividendos recibidos .....	-7.279	-9.066	-3.065	-4.693
Traspasos .....	-294.866	--	--	--
<b>Saldo final</b> .....	<b>--</b>	<b>302.341</b>	<b>286.560</b>	<b>266.106</b>

### 5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso

A 30 de septiembre de 2014, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial englobó 1 inmueble en España y 1 en París, representativos de 47.937 m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante una vez rehabilitados.

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Sociedad	Superficie (m <sup>2</sup> ) sobre rasante <sup>(1)</sup>	Entrada explotación
Parc Central .....	Colonial	14.737	>2016
Richelieu.....	SFL	33.200	2º semestre 2015
<b>Total proyectos Grupo Colonial</b> .....		<b>47.937</b>	<b>--</b>

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

A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo Colonial posee diversos edificios parcialmente en rehabilitación, que representan una superficie sobre rasante de 42.531 m<sup>2</sup>.

La inversión pendiente a 30 de junio de 2014 de los principales proyectos mostrados en la tabla anterior era de aproximadamente 150.533 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, así como con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos.

### 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.

## 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.

#### I. INTRODUCCIÓN

La actividad principal del Grupo Colonial es el arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles, esto es, el negocio de patrimonio y, en particular, la del alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad.

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

El 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 del Grupo Colonial. Como parte de esta actividad, el Grupo Colonial mantiene una política activa de inversiones y desinversiones de los activos de alquiler manteniendo una cartera de importantes proyectos de 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 49 edificios y proyectos con una superficie total de 984.308 m<sup>2</sup> distribuidos geográficamente en: 433.468 m<sup>2</sup> situados en París; 248.183 m<sup>2</sup> situados en Madrid; 302.657 m<sup>2</sup> situados en Barcelona; y 12.735 m<sup>2</sup> situados en el resto de España. Este patrimonio en alquiler incluye 2 proyectos en fase de construcción y rehabilitación, así como una serie de edificios parcialmente en rehabilitación, que afectan a una superficie total al del Grupo Colonial de 135.788 m<sup>2</sup>, de los cuales 91.126 m<sup>2</sup> son sobre rasante y los 44.662 m<sup>2</sup> restantes son bajo rasante.

A 30 de junio de 2014 y a 31 diciembre de 2013, los activos del negocio de alquiler estaban valorados en 5.582.432 miles de euros y 5.346.861 miles de euros, respectivamente. A 30 de junio de 2014, el 22% de estos activos se situaban en España y el 78% en Francia.

Como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project en febrero de 2014, el *negocio discontinuado* (que incluía la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción, así como, la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales realizada por Riofisa) dejó de ser un segmento de negocio de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

En mayo de 2014 se formalizó la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad. Este proceso consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263 millones de euros y en la suscripción del Préstamo Sindicado por importe de 1.040 millones de euros. Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado y del aumento de capital fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe de 1.815 millones de euros y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix por importe conjunto de 308 millones de euros (intereses incluidos).

Para más información sobre la desconsolidación de Asentia Project y el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad, véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro.

#### *EPRA Net Asset Value de Colonial (EPRA NAV)*<sup>12</sup>

A 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, el EPRA NAV del Grupo Colonial ascendió a 1.430.360 y 238.010 miles de euros respectivamente, equivalente, según cálculos realizados por la Sociedad, a 0,45<sup>13</sup> y a 0,95

<sup>12</sup> El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV o valor neto ajustado según EPRA) se calcula en base a los fondos propios consolidados de Colonial ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*).

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 2014 y a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011” del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

## II. RESULTADOS POR SEGMENTOS DE ACTIVIDAD DURANTE EL PERIODO CUBIERTO POR LA INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA.

La conciliación las partidas del estado de resultado integral consolidado del Grupo Colonial, que se incluye en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro, y los de las cuentas de explotación analíticas del presente apartado es la siguiente:

- El “Importe neto de la cifra de negocio” se corresponde con los “Ingresos por rentas”.
- Los “Otros ingresos” se corresponden con los “Otros ingresos” de patrimonio.
- Los “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” se corresponden con los “Gastos de actividad alquiler netos” y los “Gastos generales”.
- Los “Resultados netos por venta de activos” se corresponden con los “Ingresos por venta de activos”, menos el “Coste de ventas” y menos el “Gasto de ventas” (costes indirectos de ventas).
- El resultado por “Variaciones 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 sociedades por método de participación”, más los “Gastos financieros”, 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 del Grupo Colonial, desglosada por segmentos de actividad, correspondiente a los primeros 9 meses de 2014 y a los ejercicios 2013, 2012 y 2011.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO ANALÍTICA (según NIIF)	30/09/2014 (miles €)	31/12/2013 (miles €)	Var. 13-12 (%)	31/12/2012 (miles €)	Var. 12-11 (%)	31/12/2011 (miles €)
<b>PATRIMONIO</b>						
Ingresos por rentas.....	157.946	213.111	-5,41	225.293	-1,71	229.206
Ingresos por venta de activos.....	--	388.233	1.812,48	20.300	-73,17	75.675
Otros ingresos.....	865	4.095	-16,24	4.889	46,34	3.341
<b>Total ingresos patrimonio.....</b>	<b>158.811</b>	<b>605.439</b>	<b>141,71</b>	<b>250.482</b>	<b>-18,73</b>	<b>308.222</b>
Gastos actividad alquiler netos.....	-14.859	-20.678	1,00	-20.473	7,52	-19.042
Coste de ventas.....	-336	-388.716	1.602,88	-22.827	-65,61	-66.371
Gasto ventas.....		-8.573	593,61	-1.236	107,63	-595
<b>= EBITDA patrimonio.....</b>	<b>143.616</b>	<b>187.473</b>	<b>-8,97</b>	<b>205.946</b>	<b>-7,32</b>	<b>222.214</b>
Gastos generales.....	-28.677	-38.109	8,43	-35.147	6,34	-33.050
<b>=EBITDA.....</b>	<b>114.939</b>	<b>149.364</b>	<b>-12,55</b>	<b>170.799</b>	<b>-9,71</b>	<b>189.164</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias.....	189.256	37.430	96,04	19.093	-79,37	92.561
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	-124.419	-649	-98,92	-59.923	-49,47	-118.586
Amortizaciones y provisiones.....	-33.907	-19.172	-30,08	-27.419	1.852,80	1.564
<b>=EBIT.....</b>	<b>145.870</b>	<b>166.973</b>	<b>62,82</b>	<b>102.550</b>	<b>-37,74</b>	<b>164.703</b>
Resultado financiero neto.....	-167.589	-192.000	28,85	-149.014	25,23	-118.989
<b>=Resultado antes de impuestos.....</b>	<b>-21.719</b>	<b>-25.027</b>	<b>-46,14</b>	<b>-46.464</b>	<b>-201,64</b>	<b>45.714</b>
Impuesto de sociedades.....	-18.103	-34.817	-93,42	-528.778	-918,53	64.601

13 Dicha variación se debió, principalmente, a los intereses capitalizables del antiguo préstamo sindicado devengados hasta la fecha de inicio de vigencia del Préstamo Sindicado, así como a los costes de transacción asociados al proceso de restructuración de la deuda financiera y la recapitalización de la Sociedad.

<b>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO ANALÍTICA (según NIIF)</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>Var. 13-12</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Var. 12-11</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>(miles €)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>
<b>=Resultado después de impuestos .....</b>	<b>-39.822</b>	<b>-59.844</b>	<b>-89,60</b>	<b>-575.242</b>	<b>-621,45</b>	<b>110.315</b>
Resultado de actividades interrumpidas .....	703.542	-405.052	-3,37	-419.170	78.537,62	-533
Minoritarios .....	-100.447	-82.032	-39,05	-134.593	41,87	-94.868
<b>=Resultado atribuible al Grupo .....</b>	<b>563.273</b>	<b>-546.928</b>	<b>-51,56</b>	<b>-1.129.005</b>	<b>-7.669,77</b>	<b>14.915</b>
<b>CONCILIACIÓN EBITDA – BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>						
<b>EBITDA.....</b>	<b>114.939</b>	<b>149.364</b>	<b>-12,55</b>	<b>170.799</b>	<b>-9,71</b>	<b>189.164</b>
Amortizaciones .....	-1.038	-1.490	11,95	-1.331	4,89	-1.269
Provisiones .....	-32.869	-17.682	-32,22	-26.088	-1.020,86	2.833
<b>Beneficio de explotación.....</b>	<b>81.033</b>	<b>130.192</b>	<b>-12,55</b>	<b>143.380</b>	<b>-24,82</b>	<b>190.728</b>
<b>CONTRIBUCIÓN ACTIVIDAD DISCONTINUADA</b>						
	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>Var. 13-12</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Var. 12-11</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>(miles €)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>
Ingresos por rentas .....	1.595	10.422	-5,00	10.971	1,98	10.757
Ingresos venta de activos .....	--	--	--	--	--	28.502
Ventas promociones.....	--	19.182	-29,82	27.334	17,55	23.254
Ventas suelo.....	--	13.421	--	--	--	1.738
Otros ingresos .....	111	2.135	246,59	616	-70,61	2.096
<b>Total ingresos.....</b>	<b>1.706</b>	<b>45.160</b>	<b>16,03</b>	<b>38.920</b>	<b>-41,34</b>	<b>66.347</b>
Coste venta de activos.....	--	--	--	--	--	-23.338
Coste ventas promociones.....	--	-25.694	127,44	-11.297	-58,11	-26.967
Coste ventas suelos .....	--	-36.543	-100,00	--	--	-3.579
Gastos actividad.....	-1.799	-13.722	-19,63	-17.073	-181,85	-20.859
<b>EBITDA.....</b>	<b>-93</b>	<b>-30.799</b>	<b>-391,93</b>	<b>10.550</b>	<b>-225,67</b>	<b>-8.395</b>
Margen bruto venta activos .....	--	--	--	--	--	18,12
Margen bruto venta promociones .....	--	-33,43	--	58,67	-467,49	-15,97
Margen bruto venta suelo .....	--	-172,23	--	--	--	-105,98
% Margen EBITDA .....	-5,45	-68,20	92,01	27,11	-314,22	-12,65
Revalorización activos .....	--	-7.946	-19,08	-9.820	887,91	-994
Amortizaciones y provisiones .....	2.675	-352.197	9,73	-320.962	-551,40	-71.104
<b>=EBIT .....</b>	<b>2.581</b>	<b>-390.942</b>	<b>22,08</b>	<b>-320.230</b>	<b>-618,89</b>	<b>61.714</b>
Resultado financiero neto .....	700.961	-14.449	-76,71	-62.040	0,40	-61.796
<b>=Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>703.542</b>	<b>-405.391</b>	<b>6,05</b>	<b>-382.272</b>	<b>466.085,37</b>	<b>-82</b>
Impuesto de sociedades.....	--	339	-100,92	-36.898	8.072,80	-451
<b>Resultado de actividades interrumpidas .....</b>	<b>703.542</b>	<b>-405.052</b>	<b>-3,37</b>	<b>-419.170</b>	<b>78.552,13</b>	<b>-533</b>

### III. ACTIVIDAD DE PATRIMONIO (NEGOCIO DE PATRIMONIO)

El área 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 del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2014 y a 31 de diciembre de los ejercicios 2013, 2012 y 2011.

CONTRIBUCIÓN NEGOCIO PATRIMONIO	30/09/2014 (miles €)	31/12/2013 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2012 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2011 (miles €)
<b>Total ingresos por renta .....</b>	<b>157.946</b>	<b>213.111</b>	<b>35,20</b>	<b>-5,41</b>	<b>225.293</b>	<b>89,94</b>	<b>-1,71</b>	<b>229.206</b>
<i>España.....</i>	<i>45.205</i>	<i>63.797</i>	<i>10,54</i>	<i>-15,04</i>	<i>75.091</i>	<i>29,98</i>	<i>-3,24</i>	<i>77.607</i>
<i>Francia.....</i>	<i>112.741</i>	<i>149.315</i>	<i>24,66</i>	<i>-0,59</i>	<i>150.202</i>	<i>59,97</i>	<i>-0,92</i>	<i>151.599</i>
<b>Total venta activos .....</b>	<b>--</b>	<b>388.233</b>	<b>64,12</b>	<b>1812,48</b>	<b>20.300</b>	<b>8,10</b>	<b>-73,17</b>	<b>75.675</b>
<i>España.....</i>	<i>0</i>	<i>97.862</i>	<i>16,16</i>	<i>382,08</i>	<i>20.300</i>	<i>8,10</i>	<i>-20,93</i>	<i>25.675</i>
<i>Francia.....</i>	<i>0</i>	<i>290.371</i>	<i>47,96</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>-100,00</i>	<i>50.000</i>
<b>Total otros ingresos.....</b>	<b>865</b>	<b>4.095</b>	<b>0,68</b>	<b>-16,24</b>	<b>4.889</b>	<b>1,95</b>	<b>46,34</b>	<b>3.341</b>
<b>TOTAL INGRESOS.....</b>	<b>158.811</b>	<b>605.439</b>	<b>100,00</b>	<b>141,71</b>	<b>250.482</b>	<b>100,00</b>	<b>-18,73</b>	<b>308.222</b>
Gastos actividad alquiler netos...	-14.859	-20.678	-3,42	1,00	-20.473	-8,17	7,52	-19.042
Coste de ventas .....	-336	-388.716	-64,20	1602,90	-22.827	-9,11	-65,61	-66.371
Gasto de ventas.....	--	-8.573	-1,42	593,51	-1.236	-0,49	107,63	-595
<b>EBITDA patrimonio.....</b>	<b>143.616</b>	<b>187.473</b>	<b>30,96</b>	<b>-8,97</b>	<b>205.946</b>	<b>82,22</b>	<b>-7,32</b>	<b>222.214</b>

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.

#### Periodo de 9 meses cerrado a 30 de septiembre del ejercicio 2014

Los ingresos por rentas alcanzaron los 157.946 miles de euros, cifra un 1% inferior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (septiembre 2013). Un 71,4% de estos ingresos por rentas (112.741 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 45.205 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 2,6% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Durante los primeros 9 meses del ejercicio 2014 no se han realizado ventas de activos.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 143.616 miles de euros.

#### Ejercicio 2013

Los ingresos por rentas alcanzaron los 213.111 miles de euros, cifra un 5,41% inferior a la del ejercicio anterior (2012). Un 70% de estos ingresos por rentas (149.315 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 63.797 miles de euros restantes fueron generados en España.

Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 1,0% superiores en términos comparables. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 388.233 miles de euros, siendo el resultado de la venta de -9.056 miles de euros.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 187.473 miles de euros, un 8,97% inferior al ejercicio anterior (2012).

### **Ejercicio 2012**

Los ingresos por rentas alcanzaron los 225.293 miles de euros, cifra en línea a la del ejercicio anterior (2011). Un 67% de estos ingresos por rentas (150.202 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 75.091 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 3,7% superiores en términos comparables. Las ventas de activos de alquiler generaron 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 ejercicio anterior (2010). Un 66% de estos ingresos por rentas (151.599 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 77.607 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 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) ascendió a 222.214 miles de euros.

### **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 primeros 9 meses del ejercicio 2014 y durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>Var. 13-12</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Var. 12-11</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>INGRESOS POR RENTA</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>
Oficinas Madrid.....	24.114	35.437	-19,62	44.088	-2,89	45.402
Oficinas Barcelona.....	19.703	26.494	-8,82	29.055	-4,07	30.288
Logístico.....	--	--	--	--	--	--
Comercial.....	1.388	1.866	-4,18	1.948	1,63	1.917
Resto usos.....	--	--	--	--	--	--
<b>Total España.....</b>	<b>45.205</b>	<b>63.797</b>	<b>-15,04</b>	<b>75.091</b>	<b>-3,24</b>	<b>77.607</b>
Oficinas París.....	84.397	107.224	-2,69	110.191	-4,21	115.037
Comercial París.....	25.541	38.187	5,89	36.064	9,56	32.917
Resto usos.....	2.802	3.903	-1,12	3.948	8,31	3.645
<b>Total Francia.....</b>	<b>112.741</b>	<b>149.315</b>	<b>-0,59</b>	<b>150.202</b>	<b>-0,92</b>	<b>151.599</b>
<b>TOTAL INGRESOS.....</b>	<b>157.946</b>	<b>213.111</b>	<b>-5,41</b>	<b>225.293</b>	<b>-1,71</b>	<b>229.206</b>

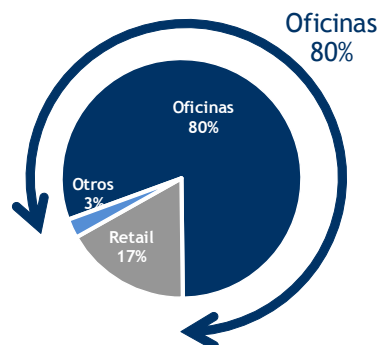
Los ingresos por rentas del Grupo Colonial ascienden a 213 millones de euros para el año 2013, lo que corresponde a una rentabilidad del 4,2% sobre el valor de tasación de los activos a 31 de diciembre de 2013 (5.039 millones de euros, excluyendo la valoración de la participación en SIIC de París). Los ingresos por rentas del Grupo Colonial ascienden a 158 millones de euros durante los 9 primeros meses del año 2014. En caso de estimar unos ingresos anualizados para todo el año 2014, correspondería a una rentabilidad del 4,0% sobre el

valor de tasación de los activos a 30 de junio de 2014 (5.287 millones de euros, excluyendo la valoración de la participación en SIIC de Paris).

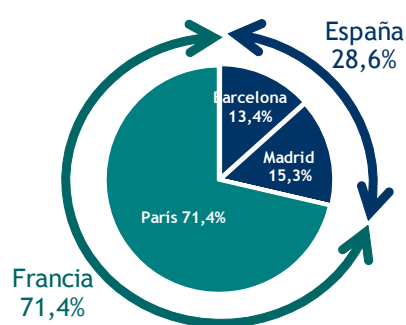
A 30 de septiembre de 2014, la distribución por usos y por mercados de los ingresos por rentas del Grupo Colonial era la siguiente:

**INGRESOS POR RENTA SEPTIEMBRE 2014 (157.946 miles de €)**

*Ingresos - por usos*



*Ingresos - por mercados*

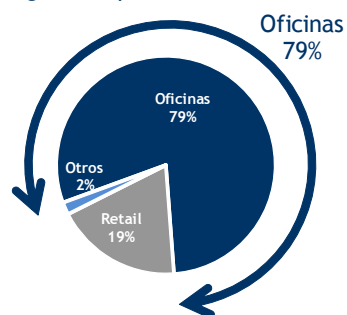


Fuente: Sociedad.

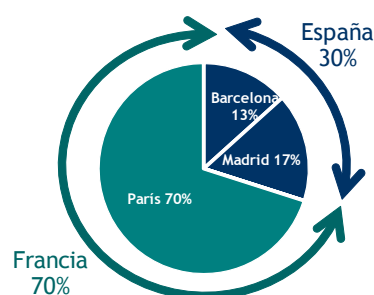
A 31 de diciembre de 2013, la distribución por usos y por mercados de los ingresos por rentas del Grupo Colonial era la siguiente:

**INGRESOS POR RENTA DICIEMBRE 2013 (213.111 miles de €)**

*Ingresos - por usos*



*Ingresos - por mercados*



Fuente: Sociedad

**c) Superficie**

A 30 de septiembre de 2014, el Grupo Colonial contaba con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizaban aproximadamente un millón de m<sup>2</sup>, de los cuales 0,8 millones de m<sup>2</sup> estaban en explotación. Un 86% de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 14% restante se encontraba en proyecto.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2013, el Grupo Colonial contaba con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizaban aproximadamente un millón de m<sup>2</sup>, de los cuales 0,8 millones de m<sup>2</sup> estaban en explotación. Un 84% de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 16% restante se encontraba en proyecto.



La superficie en alquiler a 30 de septiembre de 2014 se distribuía por usos de la forma siguiente:

	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie															
	Superficie en explotación								Proyectos en curso							
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros <sup>(1)</sup>		Total Cartera Alquilable		Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros <sup>(1)</sup>		Total Cartera	
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)
<b>30/09/2014</b>																
París.....	298.736	30	30.155	3	16.407	2	345.298	35	82.306	8	5.865	1	0	0	433.469	44
Barcelona.....	261.820	27	5.721	1	0	0	267.541	27	35.175	4	0	0	0	0	302.717	31
Madrid.....	221.057	22	5.010	1	8.458	1	234.526	24	923	0	0	0	0	0	235.448	24
Resto España...	350	0	866	0	0	0	1.216	0	0	0	0	0	11.519	1	12.735	1
<b>Total.....</b>	<b>781.963</b>	<b>79</b>	<b>41.753</b>	<b>4</b>	<b>24.865</b>	<b>3</b>	<b>848.581</b>	<b>86</b>	<b>118.404</b>	<b>12</b>	<b>5.865</b>	<b>1</b>	<b>11.519</b>	<b>1</b>	<b>984.369</b>	<b>100</b>

(1) Incluye, principalmente, el uso hotelero.

La superficie en alquiler a 31 de diciembre de 2013 se distribuía por usos de la forma siguiente:

	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie															
	Superficie en explotación								Proyectos en curso							
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros <sup>(1)</sup>		Total Cartera Alquilable		Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros <sup>(1)</sup>		Total Cartera	
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)
<b>31/12/2013</b>																
París.....	306.818	31	30.421	3	16.708	2	353.947	36	71.011	7	5.539	1	231	0	430.728	44
Barcelona.....	246.645	25	5.562	1	0	0	252.207	26	49.617	5	0	0	0	0	301.824	31
Madrid.....	205.716	21	6.226	1	8.073	1	220.014	22	15.434	2	0	0	0	0	235.448	24
Resto España...	350	0	1.029	0	0	0	1.379	0	0	0	0	0	11.519	1	12.898	1
<b>Total.....</b>	<b>759.528</b>	<b>77</b>	<b>43.239</b>	<b>4</b>	<b>24.780</b>	<b>3</b>	<b>827.547</b>	<b>84</b>	<b>136.062</b>	<b>14</b>	<b>5.539</b>	<b>1</b>	<b>11.750</b>	<b>1</b>	<b>980.898</b>	<b>100</b>

(1) Incluye, principalmente, el uso hotelero.

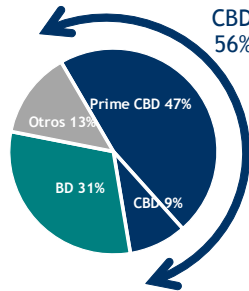
A 30 de septiembre de 2014, la distribución por estado, por mercados y por zonas de la cartera de patrimonio del Grupo Colonial era la siguiente:

**CARTERA DE PATRIMONIO SEPTIEMBRE 2014 984.369m<sup>2</sup>**

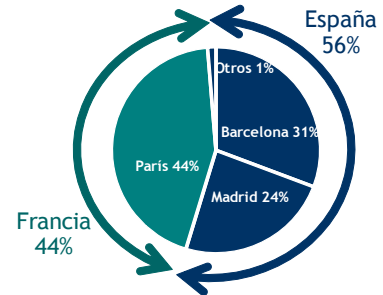
*Superficie - por estado*



*Superficie - por zona*



*Superficie - por mercados*



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.

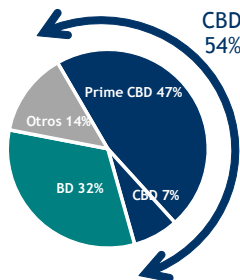
A 31 de diciembre de 2013, la distribución por estado, por mercados y por zonas de la cartera de patrimonio del Grupo Colonial era la siguiente:

**CARTERA DE PATRIMONIO DICIEMBRE 2013 980.898m<sup>2</sup>**

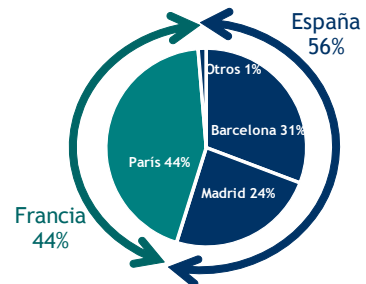
*Superficie - por estado*



*Superficie - por zona*



*Superficie - por mercados*



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**

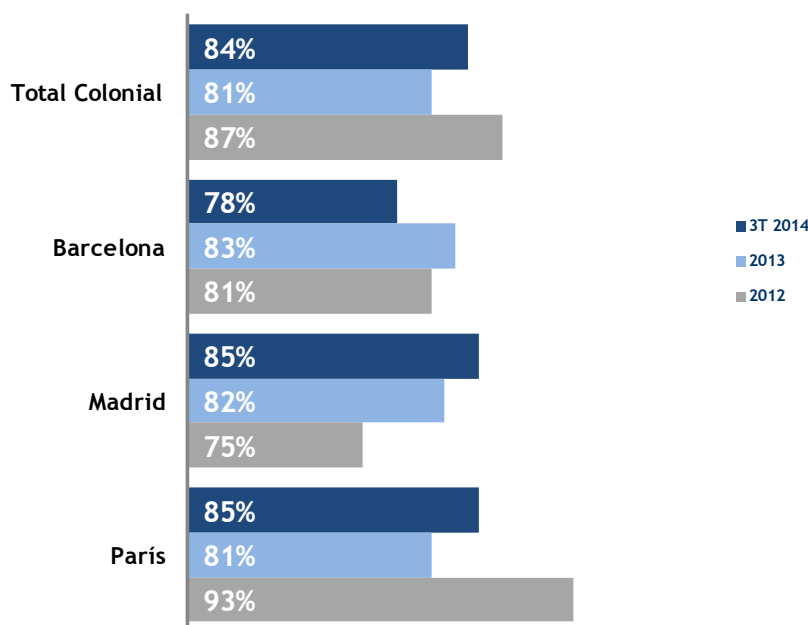
A 30 de septiembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, la ocupación financiera según recomendación de la EPRA (*European Public Real Estate Association*) del portfolio de oficinas del Grupo Colonial alcanzó el 84% y el 81%, respectivamente.

A cierre del ejercicio 2013, el portfolio de oficinas de Barcelona alcanzó una ratio de ocupación EPRA del 83%, cifra similar a la del ejercicio anterior (81% en 2012). En Madrid, a cierre del ejercicio 2013, la ocupación financiera EPRA de la cartera de oficinas aumentó hasta un 82%, cifra superior a la del ejercicio anterior (75% en 2012).

En París, a cierre del ejercicio 2013, el portfolio de oficinas alcanzó una ocupación financiera EPRA del 81%, cifra inferior a la de finales del año anterior (93% en 2012).

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

### Ocupación Oficinas EPRA <sup>(1)</sup>



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

### Análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades

La tabla siguiente incluye un análisis de la superficie desocupada de oficinas a 30 de septiembre de 2014 por ciudades:

Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	Superficie desocupada oficinas (30/09/2014)			Total
	Entradas en explotación <sup>(1)</sup>	Zona BD y otros	Zona CBD	
Barcelona .....	19.336	11.270	8.681	<b>39.287</b>
Madrid .....	9.843	4.909	8.579	<b>23.331</b>
París.....	28.873	0	5.471	<b>34.344</b>
<b>Total.....</b>	<b>58.052</b>	<b>16.179</b>	<b>22.731</b>	<b>96.962</b>

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

Aproximadamente un 60% de la superficie desocupada correspondía a proyectos que entraron en explotación o a rehabilitaciones recientemente.

### e) Cartera de clientes del Grupo Colonial

A 30 de junio de 2014, última información disponible, y a cierre del ejercicio 2013, el Grupo Colonial contaba con una base de clientes diversificada y con reconocida solvencia financiera. En ambas fechas, el primer cliente representó el 6% de las rentas netas totales, y los 20 primeros clientes concentraron el 46% en junio de 2014 y el 44% en diciembre 2013, de la facturación total del Grupo Colonial.

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, a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, los sectores banca/seguros y servicios concentraron el 25% y el 26%, respectivamente, de las rentas del Grupo Colonial.

### *Principales clientes*

A 30 de junio de 2014, la relación de los 20 principales clientes del Grupo Colonial sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes, fue la siguiente:

#### **Ranking de los 20 principales arrendatarios (30/06/2014)**

<b>Ranking</b>	<b>Cliente</b>	<b>Ciudad</b>	<b>% s/total rentas</b>	<b>% acumulado</b>
1	Natixis Immo Exploitation.....	París	6	6
2	Freshfields Bruckhaus Deringer.....	París	4	10
3	Gas Natural SDG, S.A.....	Barcelona	3	14
4	Zara France.....	París	3	17
5	TV5 Monde SA.....	París	3	20
6	Klepierre Management.....	París	3	22
7	La Mondiale Groupe.....	París	3	25
8	Grupo Caixa.....	Barcelona	2	28
9	Comunidad de Madrid.....	Madrid	2	30
10	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado.....	Madrid	2	32
11	Esma.....	París	2	34
12	Citibank International Plc.....	París	2	36
13	Ashurst LLP.....	París	2	37
14	King & Wood Mallesons - SJ Ber.....	París	2	39
15	Ayuntamiento de Madrid.....	Madrid	1	41
16	Iberia, Líneas Aéreas de España, S.A.....	Madrid	1	42
17	Simosa -Serv. Integrales Mantenimiento.....	Madrid	1	43
18	Casino de Juego Gran Madrid, S.A.....	Madrid	1	44
19	Ajuntament de Barcelona.....	Barcelona	1	45
20	Meliá Hotels International, S.A.....	Madrid	1	46

Asimismo, a 31 de diciembre 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, fue la siguiente:

#### **Ranking de los 20 principales arrendatarios (31/12/2013)**

<b>Ranking</b>	<b>Cliente</b>	<b>Ciudad</b>	<b>% s/total rentas</b>	<b>% acumulado</b>
1	Natixis Immo Exploitation.....	París	6	6
2	Freshfields Bruckhaus Deringer.....	París	4	10
3	Gas Natural SDG, S.A.....	Barcelona	3	13
4	Zara France.....	París	3	16
5	TV5 Monde SA.....	París	3	19
6	Klepierre Management.....	París	2	21
7	La Mondiale Groupe.....	París	2	24
8	Grupo Caixa.....	Barcelona	2	26
9	Comunidad de Madrid.....	Madrid	2	28
10	Sociedad Estatal Loterías y Ap. Est.....	Madrid	2	30
11	Hennes & Mauritz / H&M.....	París	2	32
12	Esma.....	París	2	34
13	Citibank International Plc.....	París	2	35

**Ranking de los 20 principales arrendatarios (31/12/2013)**

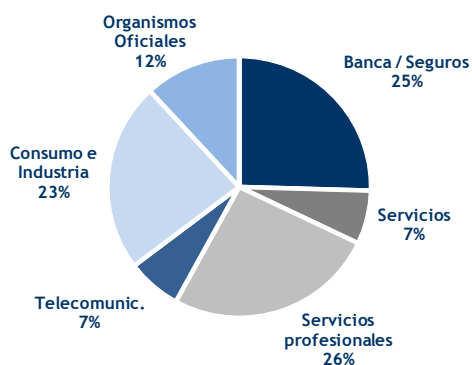
Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
14	Ashurst LLP.....	París	2	37
15	Ayuntamiento de Madrid .....	Madrid	1	38
16	Iberia, Líneas Aéreas de España, S.A.....	Madrid	1	40
17	Simosa -Serv. Integrales Mant. ....	Madrid	1	41
18	Casino de Juego Gran Madrid, S.A. ....	Madrid	1	42
19	Ajuntament de Barcelona.....	Barcelona	1	43
20	Sol Meliá S.A.....	Madrid	1	44

*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 30 de junio de 2014:

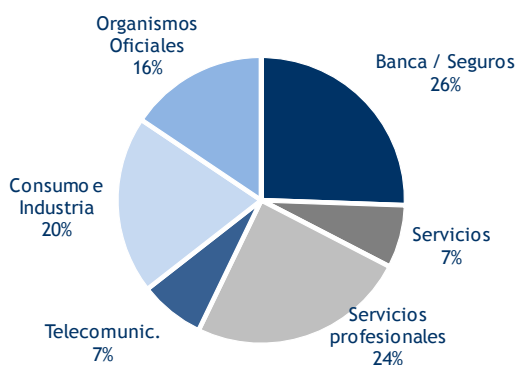
*Distribución de Clientes - por sector de actividad*



Fuente: Sociedad

Asimismo, la distribución de la clientela del Grupo Colonial por sector de actividad a 31 de diciembre de 2013 fue la siguiente:

*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 30 de septiembre de 2014, el Grupo Colonial contaba con una cartera de 503.283 m<sup>2</sup> en explotación y 47.617 m<sup>2</sup> en proyecto, ambos en España. En Francia, la cartera en explotación ascendía a 345.298 m<sup>2</sup>, ubicados en su totalidad en París. A esta superficie, se sumarán otros 88.171 m<sup>2</sup>, correspondientes a los proyectos actualmente en curso (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2013, Colonial contaba con una cartera de 473.600 m<sup>2</sup> en explotación y 76.570 m<sup>2</sup> en proyecto, ambos en España. En Francia, la cartera en explotación ascendía a 353.947 m<sup>2</sup>, ubicados en su totalidad en París. A esta superficie, se sumarán otros 76.781 m<sup>2</sup>, correspondientes a los proyectos actualmente en curso.

#### *g) Cartera de proyectos*

A 30 de septiembre de 2014, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial contaba con 1 inmueble en España, representativos de 14.737 m<sup>2</sup>, y 1 inmueble en París, con una superficie de 33.200 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, el Grupo Colonial posee una serie de edificios parcialmente en rehabilitación.

La cartera de proyectos en curso del Grupo Colonial a 30 de junio de 2014 era la siguiente:

<b>NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS</b>	<b>Entrada explotación estimada</b>	<b>Mercado</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie sobre rasante<sup>(1)</sup></b>
Parc Central .....	>2016	Barcelona	Oficinas	14.737 m <sup>2</sup>
Richelieu .....	2º semestre 2015	París	Oficinas	33.200 m <sup>2</sup>
<b>Total Proyectos Colonial .....</b>				<b>47.937 m<sup>2</sup></b>

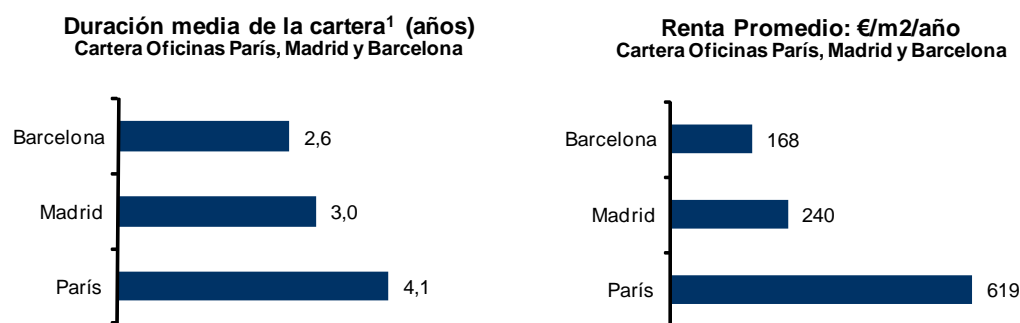
(1) Superficie estimada una vez finalizado el proyecto.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2013, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial contaba con 3 inmuebles en España, representativos de 36.074 m<sup>2</sup>, y 1 inmueble en París, con una superficie de 33.200 m<sup>2</sup>.

#### *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. En el primer semestre de 2014, la duración media de los contratos de la del Grupo Colonial, calculada hasta la fecha de la primera revisión de rentas de mercado (no hasta su vencimiento final) es en París 4,1 años, mientras que en el caso español se sitúa en 2,6 años en Barcelona y 3,0 en Madrid.

A continuación, se incluye un gráfico que muestra, a 30 de junio de 2014 (última información disponible), la duración y renta medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial:

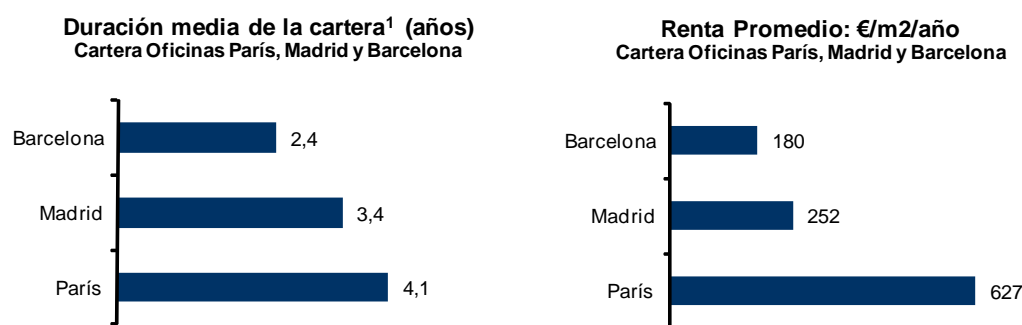


Fuente: Sociedad

(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

En el primer semestre de 2014, la renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se situó en 168 euros/m<sup>2</sup>/año, situándose la renta media de mercado en 210 euros/m<sup>2</sup>/año. Con una renta media de 240 euros/m<sup>2</sup>/año, el precio medio de la cartera en Madrid supera al de Barcelona, situándose la renta media de mercado en 294 euros/m<sup>2</sup>/año, cifra superior a la registrada por nuestra cartera. El valor medio de las rentas en París alcanzó los 619 euros/m<sup>2</sup>/año. El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante el primer semestre de 2014, se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 57.451 m<sup>2</sup> (71% en España y 29% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del 15,8% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un decremento del 3,1% con las rentas anteriores en Francia.

Asimismo, la duración y renta medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013 fue la siguiente:



Fuente: Sociedad

(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

En el ejercicio 2013, la renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se situó en 180 euros/m<sup>2</sup>/año, situándose la renta media de mercado en 216 euros/m<sup>2</sup>/año. Con una renta media de 252 euros/m<sup>2</sup>/año, el precio medio de la cartera en Madrid supera al de Barcelona, situándose la renta media de mercado en 288 euros/m<sup>2</sup>/año, cifra superior a la registrada por nuestra cartera. El valor medio de las rentas en París alcanzó los 627 euros/m<sup>2</sup>/año, bastante por encima del mercado español. El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante el ejercicio 2013 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 108.469 m<sup>2</sup> (64% en España y 36% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del 24,1% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un decremento del 3,3% con las rentas anteriores en Francia.

### ***Ventas de activos inmobiliarios***

Durante los primeros 9 meses del ejercicio 2014 no se realizaron ventas de activos inmobiliarios. No obstante, el 23 de julio de 2014 se formalizó la venta de la participación de SFL en SdP por un importe neto de gastos de aproximadamente 304 millones de euros (esto es, 23,88 euros por acción), una vez descontado el dividendo cobrado en julio de 2014.

Durante el ejercicio 2013 se realizaron desinversiones por un volumen total de 388 millones de euros, entre los que se encuentra la venta en Francia del Hotel Mandarin, con una prima del 15% sobre la última valoración previa a la venta.

A continuación se incluye una tabla que muestra los inmuebles vendidos en el ejercicio 2013.

<b>INMUEBLES VENDIDOS EN 2013</b>	<b>Ciudad</b>	<b>Uso principal</b>	<b>Fecha venta</b>	<b>Precio venta (miles €)</b>
Complejo de Oficinas Sant Joan Despí .....	Barcelona	Oficinas	2T 2013	17.662
Serrano Galvache, 26.....	Madrid	Oficinas	4T 2013	73.000
Centro Norte (parking).....	Madrid	Parking	4T 2013	7.200
247 Saint Honoré .....	París	Hotel	1T 2013	290.000
Otros .....	París	Parking	1T 2013	371
<b>Total venta inmuebles.....</b>				<b>388.233</b>
<b>Resultado venta inmuebles.....</b>				<b>-9.056</b>

#### ***i) Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 30 de septiembre de 2014***

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2014 no ha habido cambios significativos en el negocio de patrimonio de Colonial.

### ***IV. RESUMEN DE LOS INFORMES DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL GRUPO COLONIAL***

Expertos de reconocido prestigio en el sector inmobiliario valoran de forma individual cada uno de los activos inmobiliarios del Grupo Colonial y emiten los correspondientes informes de valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*, que se resumen en el sub-apartado “*Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de tasación de los inmuebles*” del presente apartado.

En particular, a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang Lasalle mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia la realizó Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate y CB Richard Ellis, asignando a cada uno de ellos determinados activos para su valoración.

#### ***Valoración de los activos a 30 de junio de 2014***

La suma de las valoraciones del negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del primer semestre de 2014 ascendió a 5.582.432 miles de euros, un 4,5% más que al cierre del primer semestre de 2013. En términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo), el valor aumentó en 340.931 miles de euros, un 6,5% más que los activos comparables a 30 de junio de 2013. A 30 de junio de 2014, el 22% de estos activos se situaron en España y el 78% en Francia (a través de SFL).

Un total de 5.287.432 miles de euros de dicha valoración corresponden a la cartera de activos del Grupo Colonial y 295.000 miles de euros corresponden al valor de la participación (29,6%) a dicha fecha de SFL en SdP (NAV atribuible a 30 de junio de 2014). No obstante, en relación con SdP, SFL formalizó en julio de 2014 la venta de la totalidad de su participación en dicha sociedad.



La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 30 de junio de 2014 y 2013.

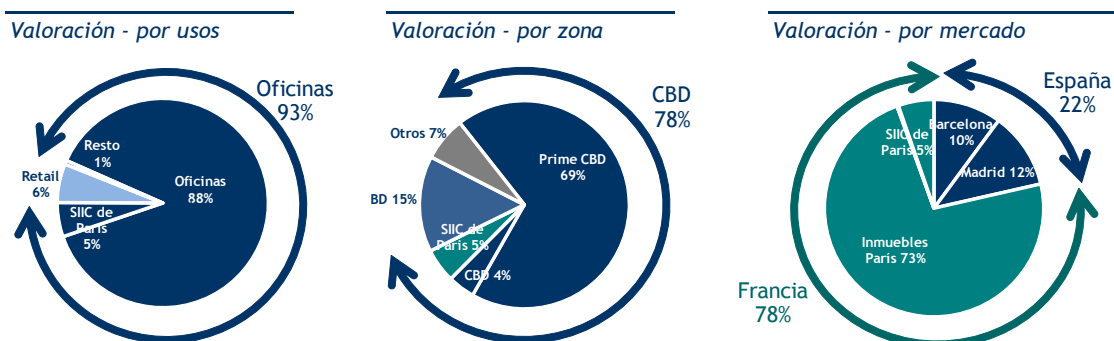
VALORACIÓN ACTIVOS	30/06/2014	30/06/2013	Var. Jun'14 vs Jun'13		Like for like <sup>(1)</sup> Jun'14 vs Jun'13	
	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)
Barcelona.....	525.770	537.823	-12.053	(2,2)	-11.760	(2,2)
Madrid.....	633.835	681.482	-47.647	(7,0)	10.282	1,8
París.....	3.832.111	3.288.413	543.698	16,5	264.456	8,0
<b>Cartera en explotación<sup>(2)</sup>.....</b>	<b>4.991.716</b>	<b>4.507.718</b>	<b>483.998</b>	<b>10,7</b>	<b>262.978</b>	<b>6,0</b>
Proyectos.....	284.223	528.059	-243.836	(46,2)	44.332	18,5
Otros.....	11.494	11.454	40	0,4	-279	(2,4)
<b>Total negocio patrimonial.....</b>	<b>5.287.432</b>	<b>5.047.231</b>	<b>240.201</b>	<b>4,8</b>	<b>342.184</b>	<b>6,9</b>
<b>Valor participación SdP<sup>(3)</sup>.....</b>	<b>295.000</b>	<b>296.253</b>	<b>-1.253</b>	<b>(0,4)</b>	<b>-1.253</b>	<b>(0,4)</b>
<b>Total Grupo Colonial.....</b>	<b>5.582.432</b>	<b>5.343.484</b>	<b>238.948</b>	<b>4,5</b>	<b>340.931</b>	<b>6,5</b>

(1) Cartera en términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones) elaborada por la Sociedad.

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

(3) En julio de 2014, SFL formalizó la venta de la totalidad de su participación en SdP.

A continuación se muestra la clasificación del valor por usos, mercados y por zona de producto a 30 de junio de 2014:

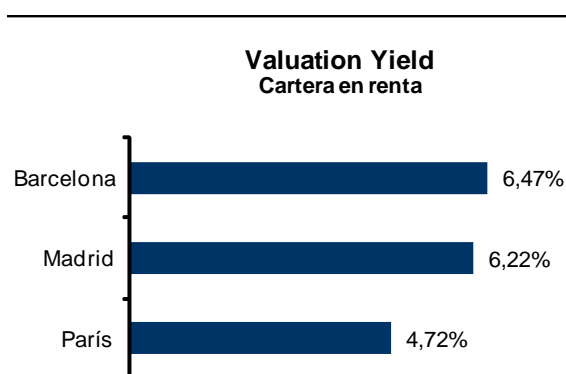


SIIC de París: Valor de la participación de SFL en SIIC de París

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 2014, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 11.400 euros/m<sup>2</sup>, frente a los 3.990 euros/m<sup>2</sup> de Madrid y los 3.016 euros/m<sup>2</sup> de Barcelona.

La *yield* de valoración de la cartera en renta del Grupo Colonial a 30 de junio de 2014, se situó en París en el 4,72% en base a la valoración dada por los expertos. En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 6,47% y el 6,22%, respectivamente.

El siguiente gráfico recoge, a 30 de junio de 2014, la *yield* de valoración de la cartera en renta, desglosada por ciudades:



NOTA: Las *yields* de la cartera en renta presentadas en el gráfico anterior se corresponden con las *yields* implícitas de las valoraciones y se presentan brutas para España y netas para Francia para hacerlas homogéneas con las publicadas por los consultores por ser la referencia del mercado.

Por otro lado, respecto a la valoración del portfolio en explotación, la cifra de repercusión (valor/m<sup>2</sup>), se situó en 11.400 euros/ m<sup>2</sup> en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 3.016 euros/ m<sup>2</sup> y 3.990 euros/ m<sup>2</sup>, respectivamente.

#### **Valoración de los activos asociados al negocio de patrimonio a 31 de diciembre de 2013**

La suma de las valoraciones del negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2013 ascendió a 5.346.861 miles de euros, un 3,4% menos que al cierre del ejercicio 2012. 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 228.483 miles de euros, un 4,5% más que los activos comparables a 31 de diciembre de 2012. A cierre del ejercicio 2013, el 22% de estos activos se situaron en España y el 78% en Francia (a través de SFL)

Un total de 5.039.039 miles de euros de dicha valoración corresponden a la cartera de activos del Grupo Colonial y 307.822 miles de euros corresponden al valor de la participación del 29,6% de SFL en SdP (NAV atribuible a 31 de diciembre de 2013).

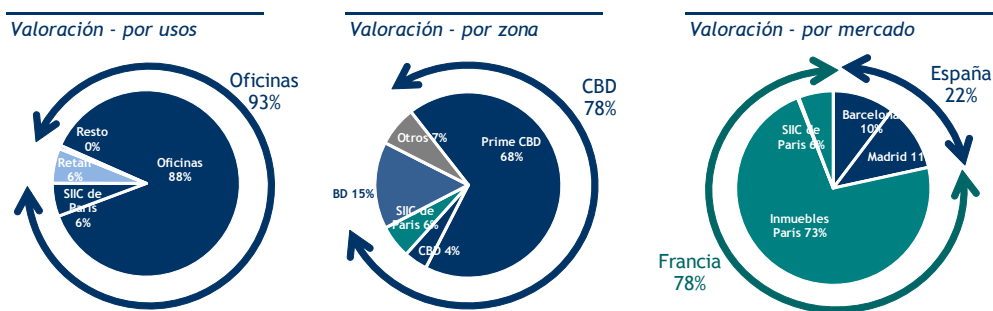
La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013 y 2012.

VALORACIÓN ACTIVOS	31/12/2013	31/12/2012	Var. Dic'13 vs Dic'12		Like for like <sup>(1)</sup> Dic'13 vs Dic'12	
	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)
Barcelona.....	518.130	579.490	-61.360	(10,6)	-43.180	(7,7)
Madrid.....	564.710	704.991	-140.281	(19,9)	-23.273	(4,2)
París.....	3.640.234	3.240.148	400.086	12,3	166.044	5,6
<b>Cartera en Explotación<sup>(2)</sup>.....</b>	<b>4.723.074</b>	<b>4.524.629</b>	<b>198.445</b>	<b>4,4</b>	<b>99.591</b>	<b>2,5</b>
Proyectos.....	304.299	707.838	-403.539	(57,0)	27.415	11,5
Otros.....	11.666	11.232	434	3,9	115	1,0
<b>Total Negocio Patrimonial.....</b>	<b>5.039.039</b>	<b>5.243.699</b>	<b>-204.660</b>	<b>(3,9)</b>	<b>212.444</b>	<b>4,4</b>
<b>Valor participación SdP.....</b>	<b>307.822</b>	<b>291.784</b>	<b>16.038</b>	<b>5,5</b>	<b>16.039</b>	<b>5,5</b>
<b>Total Grupo Colonial.....</b>	<b>5.346.861</b>	<b>5.535.483</b>	<b>-188.622</b>	<b>(3,4)</b>	<b>228.483</b>	<b>4,5</b>

(1) Cartera en términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones) elaborada por la Sociedad.

(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 2013:

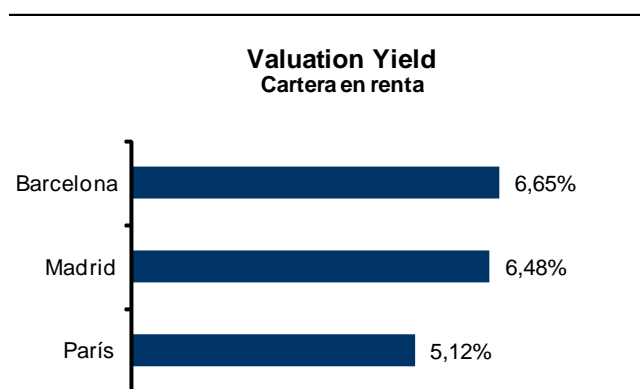


SIIC de Paris: Valor de la participación de SFL en SIIC de Paris

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 2013, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 10.980 euros/m<sup>2</sup>, frente a los 3.875 euros/m<sup>2</sup> de Madrid y los 2.972 euros/m<sup>2</sup> de Barcelona.

La *yield* de valoración de la cartera en renta del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013, se situó en París en el 5,12% en base a la valoración dada por los expertos. En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 6,65% y el 6,48%, respectivamente.

El siguiente gráfico recoge, a 31 de diciembre de 2013, la *yield* de valoración de la cartera en renta, desglosada por ciudades:



NOTA: Las *yields* de la cartera en renta presentadas en el gráfico anterior se corresponden con las *yields* implícitas de las valoraciones y se presentan brutas para España y netas para Francia para hacerlas homogéneas con las publicadas por los consultores por ser la referencia del mercado.

Por otro lado, respecto a la valoración del portfolio en explotación, la cifra de repercusión (valor/m<sup>2</sup>), se situó en 10.980 euros/ m<sup>2</sup> en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 2.972 euros/ m<sup>2</sup> y 3.875 euros/ m<sup>2</sup>, respectivamente.

### Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de valoración 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**

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 durante el primer semestre de 2014 y durante el ejercicio 2013 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.

Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos se valoran en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización y aplicando tasas de rentabilidad superiores.

##### *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 terrenos y suelo, se aplica el método residual como la mejor aproximación al valor. Este enfoque se complementa 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.

**Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011.**

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV), calculado por la Sociedad en base a sus fondos propios consolidados ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*), ascendió a 1.430.360 miles de euros a 30 de junio de 2014 y a 238.010 miles de euros a 31 de diciembre de 2013, lo que equivale a 0,45 y 0,95 euros por acción, respectivamente.

	<u>30/06/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<b>EPRA<sup>(1)</sup> Net Asset Value</b>	<b>(miles €)</b>			
<b>NAV según Fondos Propios.....</b>	<b>1.476.273</b>	<b>-343.936</b>	<b>172.328</b>	<b>1.293.262</b>
Ajuste de impactos de consolidación de actividades discontinuadas, 100% provisionadas en las cuentas individuales <sup>(2)</sup> .....	0	752.750	427.481	0
<b>NAV ajustado, después de los impactos de actividades discontinuadas.....</b>	<b>1.476.273</b>	<b>408.814</b>	<b>599.808</b>	<b>1.293.262</b>
Incluye:				
(i.a) Revaloración de inversión (si aplica la NIC 40).....	4.382	3.961	8.515	4.711
(i.b) Revaloración de otras inversiones no recurrentes.....	10.735	12.709	13.172	12.610
Excluye:				
(ii) Valor de mercado de instrumentos financieros .....	10.483	9.520	18.929	35.869
(iii.a) Impuestos diferidos.....	67.110	63.332	94.095	65.302
(iii.b) Créditos fiscales registrados contablemente.....	-143.242	-143.242	-157.308	-677.240
(iii.c) Fondo de Comercio.....	0	-120.000	-120.000	-177.977
Incluye/Excluye:				
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas .....	4.618	2.916	2.652	2.743
<b>EPRA NAV<sup>(3)</sup>.....</b>	<b>1.430.360</b>	<b>238.010</b>	<b>459.864</b>	<b>559.281</b>
Incluye:				
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros .....	-10.483	-9.520	-18.929	-35.869
(ii) Valor de mercado de la deuda.....	-43.184	-33.567	-42.430	-5.531
(iii) Impuestos diferidos.....	-65.331	-61.333	-65.097	-55.558
(iv) Créditos fiscales registrados contablemente.....	143.242	143.242	157.308	677.240
<b>EPRA NNNAV<sup>(4)(3)</sup>.....</b>	<b>1.454.603</b>	<b>276.832</b>	<b>490.715</b>	<b>1.139.563</b>
EPRA NAV <sup>(3)</sup> por acción (euros).....	0,45	0,95	2,03	2,47
EPRA NNNAV <sup>(3)</sup> por acción (euros).....	0,46	1,10	2,17	5,04
<i>Núm. de acciones (m)—Dilución plena (post ejecución de warrants).....</i>	<i>3.188.857</i>	<i>250.860</i>	<i>225.996</i>	<i>225.991</i>

(1) El EPRA es una asociación de compañías patrimoniales cotizadas europeas que marca unos estándares de mejores prácticas a seguir en el sector.

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

(3) Post ajustes específicos de la Sociedad.

(4) NNNAV 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 -343.137 miles de euros a 31 de diciembre de 2013, se realizaron los siguientes ajustes:

1. Ajuste de impactos de consolidación de las actividades discontinuadas y de otras filiales sin recurso a Colonial: Colonial tenía provisionado el 100% de la participación en Asentia Project, si bien al formar parte del perímetro del Grupo Colonial, las pérdidas de Asentia Project afloraron a nivel contable en sus estados financieros consolidados. En consecuencia se ha ajustado dicho impacto de consolidación a efectos del cálculo del NAV, así como los impactos en relación a otras filiales sin recurso a Colonial.
2. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de determinados activos registrados a valor contable y ascendió a 3.961 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

3. Revalorización de otras inversiones no recurrentes: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de determinadas inversiones no recurrentes, principalmente autocartera de España y Francia, y ascendió a 12.709 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.
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 (9.520 miles de euros a 31 de diciembre de 2013), registrados en el estado de situación financiera consolidado, 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 (63.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2013), registrados en el estado de situación financiera consolidado, 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 (-143.242 miles de euros a 31 de diciembre de 2013) y del fondo de comercio (-120.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2013).

Asimismo, a 30 de junio de 2014, el EPRA NNNAV ascendió a 1.454.603 miles de euros (0,46 euros por acción). Para su cálculo se ajustaron en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-10.483 miles de euros), el valor de mercado de la deuda (-43.184 miles de euros), los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-65.331 miles de euros), aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en estado de situación financiera consolidado (143.242 miles de euros), considerando el criterio de empresa en funcionamiento.

A 31 de diciembre de 2013, el EPRA NNNAV ascendió a 276.832 miles de euros (1,10 euros por acción). Para su cálculo se ajustaron en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-9.520 miles de euros), el valor de mercado de la deuda (-33.567 miles de euros), los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-61.333 miles de euros), aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en estado de situación financiera consolidado (143.242 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 Colonial.

#### ***Mercado de oficinas de París, Madrid y Barcelona***

##### **Mercado de oficinas en Francia<sup>14</sup>**

La contratación de oficinas en la región de París durante los primeros 9 meses del ejercicio 2014, se situó en 1.500.000 m<sup>2</sup>, un 13% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior. En la zona CBD (*Central Business District*), la contratación mejoró por encima de la media: en particular, la contratación se incrementó un 28% desde el inicio del año 2014, 64.000 m<sup>2</sup> más que los primeros 9 meses del ejercicio anterior. Esto se debe, a que lejos de ser visto como una zona cara, hay cada vez más compañías interesadas en situarse en el centro de París.

En cuanto al número de operaciones, durante los primeros 9 meses del ejercicio 2014 se realizaron 45 transacciones de más 5.000m<sup>2</sup> frente a las 40 que se realizaron en el ejercicio anterior durante el mismo período. Las operaciones de tamaño “intermedio”, esto es, de 1.000 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>, son las que mayor incremento han

<sup>14</sup> Información elaborada por la Sociedad a partir de los informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Pese a aplicar criterios objetivos de mercado, los expertos independientes asumen una serie de hipótesis en sus informes, estando por tanto sujetos a la subjetividad de dichos expertos.

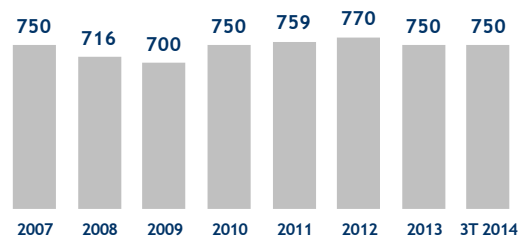
tenido durante los primeros 9 meses el ejercicio 2014, con un crecimiento del 30%. En cuanto a las operaciones de tamaño “pequeño” (inferior a 1.000 m<sup>2</sup>) también aumentaron en un 20%.

Actualmente, están en marcha 5 nuevos proyectos que previsiblemente ofrecerán en el plazo de un año 70.000 m<sup>2</sup> nuevos en la zona CBD, zona que actualmente sufre de escasez de nueva oferta. El principal proyecto corresponde al complejo de oficinas de #Cloud, del Grupo Colonial, proyecto que implica 35.000 m<sup>2</sup> renovados de oficinas.

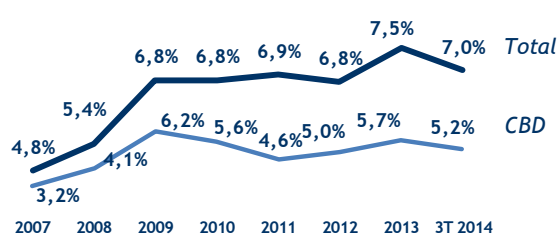
En el mercado de París, la tasa de disponibilidad en el tercer trimestre de 2014 se mantuvo prácticamente igual que en el trimestre anterior, con una oferta inmediata entorno a 3.900.000 m<sup>2</sup>, lo que supone una tasa de desocupación del 7% para la región de París. En la zona CBD, la tasa de disponibilidad se mantuvo estable en niveles del 5%.

Los precios de alquiler *Prime* en la zona CBD se mantuvieron en rangos similares a trimestres anteriores, alcanzando en algunas transacciones, niveles máximos de 750 euros/m<sup>2</sup>/año.

**Precios Prime CBD (€/m<sup>2</sup>/año)**



**Desocupación (%)**



Fuente: Informe de Jones Lang LaSalle.

## Mercado de oficinas en España<sup>15</sup>

### Madrid

En el tercer trimestre de 2014 se registraron cifras de contratación que se situaron alrededor de los 65.000 m<sup>2</sup>, con un total de 83 operaciones, mejorando los niveles de los trimestres estivales tanto del año 2013 como del año 2012.

Las operaciones de tamaño “pequeño” (inferiores a 1.000 m<sup>2</sup>) fueron el rango de tamaño principal del tercer trimestre, suponiendo el 81% de la contratación total. Las operaciones de tamaño “grande”, esto es, superiores a 5.000 m<sup>2</sup>, siguen siendo bastante escasas. En este sentido, la única operación realizada superior a 5.000 m<sup>2</sup> fue la que tuvo por objeto el inmueble situado en el Paseo de la Castellana, 278, arrendado por el Grupo Vip’s.

A 30 de septiembre de 2014, la tasa de disponibilidad de oficinas en el mercado de Madrid se situó en el 12%. Debido a la escasez de proyectos de edificios de oficinas exclusivos finalizados desde 2012, la proporción de edificios nuevos (con menos de 5 años) se ha ido reduciendo hasta el 5%, desde el 16,4% del año 2004. Durante los primeros 9 meses del ejercicio 2014, tan solo se terminaron 2 edificios de estas características, uno en la zona CBD y el segundo en la zona de la Periferia, sumando un total de 23.000 m<sup>2</sup>. La disponibilidad sigue la tendencia descendente comenzada a principios de 2014, tanto en productos exclusivos de oficinas como en *High-Tech*. La tasa de disponibilidad en la zona CBD se situó en un 8,9%.

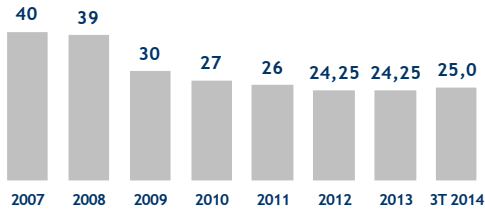
Respecto a las rentas, en el tercer trimestre de 2014 se observó en la zona CBD un incremento de las rentas máximas con respecto a las del trimestre anterior, alcanzando los 25 euros/m<sup>2</sup>/mes. Según los principales intermediarios del sector, esta circunstancia se debe a dos motivos fundamentales: (i) la mejora de las

<sup>15</sup> Información elaborada por la Sociedad, a partir de los informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y Aguirre Newman. Pese a aplicar criterios objetivos de mercado, los expertos independientes asumen una serie de hipótesis en sus informes, estando por tanto sujetos a la subjetividad de dichos expertos.

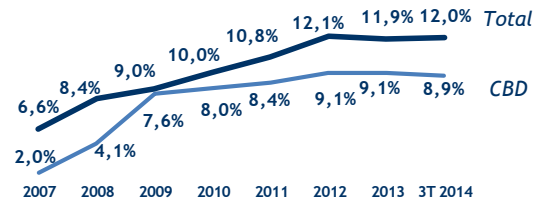


expectativas de crecimiento de España y (ii) la confianza inversora en el mercado. El resto de zonas siguen manteniendo rentas muy bajas a causa de la escasez de operaciones en el mercado.

**Precios Prime CBD (€/m2/mes)**



**Desocupación (%)**



Fuentes: Informe de Jones Lang Lasalle.

### **Barcelona**

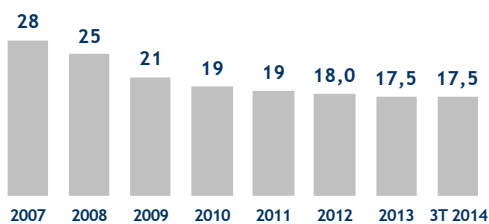
Según los principales intermediarios del sector, la contratación de oficinas en Barcelona se situó en más de 51.000 m<sup>2</sup> en el tercer trimestre del ejercicio 2014 (niveles similares a los de Madrid), un 78% más que el mismo trimestre del año anterior y un 3% más que el segundo trimestre del año 2014. La contratación acumulada durante los primeros 9 meses del ejercicio 2014 fue de más de 150.000 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la totalidad de los m<sup>2</sup> contratados, el 50% correspondió a 5 operaciones de más de 2.000 m<sup>2</sup>. Las nuevas áreas de negocios acogieron el 53% de la superficie contratada y el centro de la ciudad el 19%.

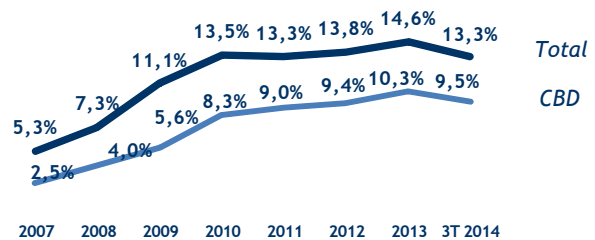
La tasa de disponibilidad continuó su descenso por tercer trimestre consecutivo, alcanzando el 13,3%. Durante los primeros 9 meses, ocho edificios de oficinas, que suman casi 80.000 m<sup>2</sup>, han reconvertido su uso, la mayoría de ellos a hotel. Los principales intermediarios del sector afirman que este descenso de superficie en el *stock* de oficinas, unido a la falta de oferta futura, tiene un impacto directo en la tasa de disponibilidad. Las opciones de edificios disponibles para gran demanda van reduciéndose conforme avanzan los trimestres. Aunque se está rehabilitando algún edificio en el centro de la ciudad, las opciones de inmuebles de buena calidad todavía siguen siendo escasas. A 30 de septiembre de 2014, la tasa de disponibilidad en la zona CBD descendió ligeramente y se situó en un 9,5%.

Por otro lado, la renta máxima en la zona *Prime CBD* de Paseo de Gracia / Diagonal permaneció estable en 17,50 euros/m<sup>2</sup>/mes, por cuarto trimestre consecutivo. Pese a ello, los principales intermediarios del sector prevén que el repunte de los precios se materialice en breve, debido a la escasez de oferta y a que se pueden alcanzar rentas máximas en algunos edificios nuevos del centro de la ciudad y nuevas áreas de negocio. Existen muchas diferencias de rentas en la misma zona, dependiendo de la tipología de propietario y la calidad del inmueble.

**Precios Prime CBD (€/m2/mes)**



**Desocupación (%)**



Fuentes: Informe de Jones Lang Lasalle.

**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 del presente Documento de Registro. 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*

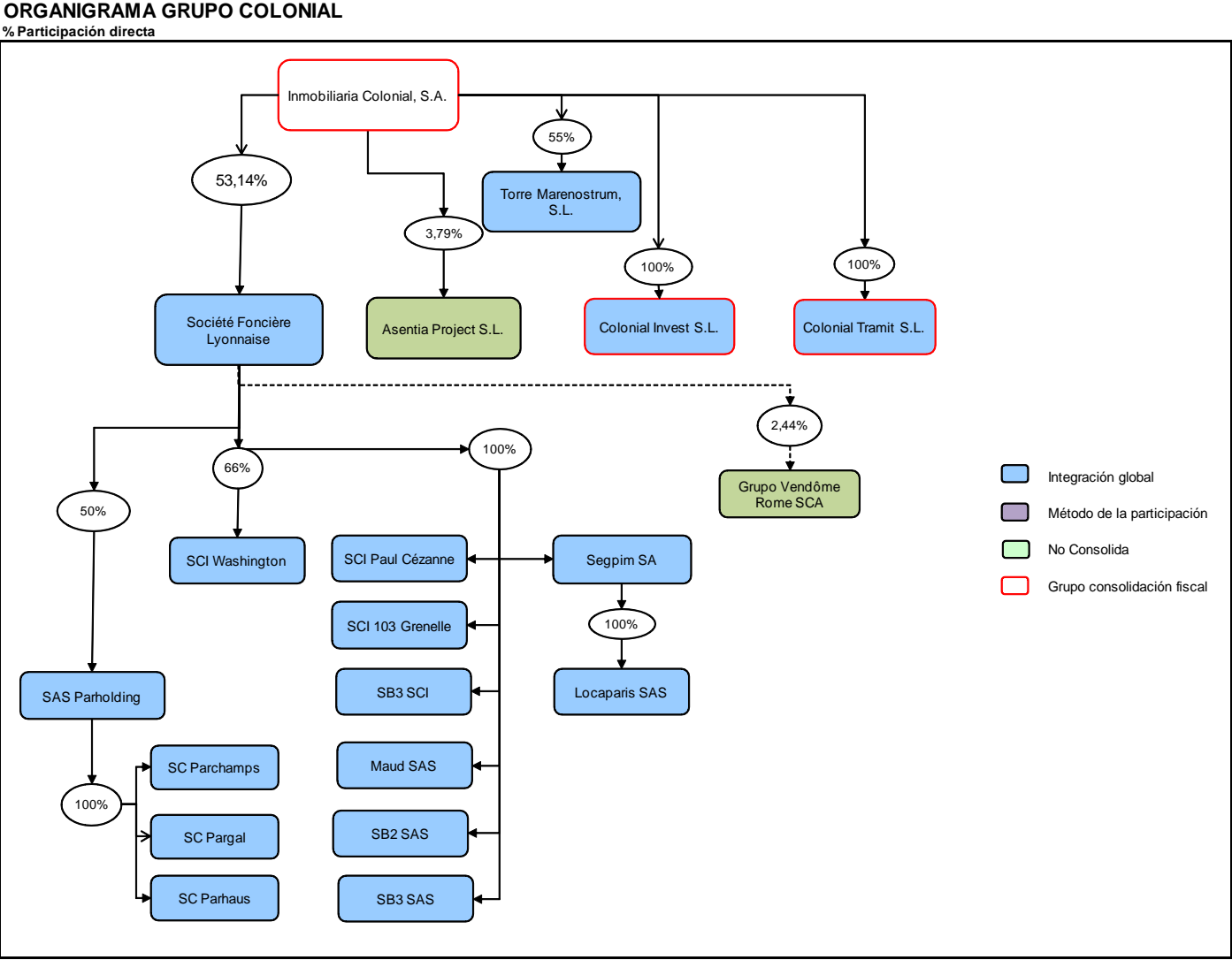
Colonial no ha realizado ninguna declaración relativa a su competitividad.

**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 de las principales sociedades del Grupo Colonial a la fecha del presente Documento de Registro.



Fuente: Sociedad

## 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.

Sociedad	País	% participación			Actividad	Auditor <sup>(2)</sup>
		Directa	Indirecta	Accionista		
Torre Marenstrum, S.L. <sup>(3)</sup>	España	55	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
Colonial Tramit, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Colonial Invest, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Francia	53,14 <sup>(4)</sup>	--	--	Inmobiliaria Comercialización inmuebles y prestación servicios	Deloitte
Segpim, S.A.	Francia	--	100	SFL	Comercialización inmuebles y prestación servicios	Bontoux
Locaparis, SAS	Francia	--	100	Segpim	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
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) “—” significa que las cuentas anuales de dicha sociedad no están auditadas.

(2) Dicha sociedad tiene por objeto la explotación en régimen de arrendamiento del inmueble “Torre del Gas”. La participación del 45% restante en el capital social de esta sociedad es titularidad de Gas Natural SDG, S.A.

(3) La participación de Colonial en SFL se vio reducida en 2013 del 53,45% al 53,14% como consecuencia del acuerdo alcanzado con entidades acreedoras del Grupo Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

## 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 30 de septiembre de 2014, el Grupo Colonial tenía destinados al alquiler 302.717 m<sup>2</sup> en Barcelona, 235.448 m<sup>2</sup> en Madrid, 12.735 m<sup>2</sup> en el resto de España y 433.469 m<sup>2</sup> en Francia.

30/09/2014	Superficie total (m <sup>2</sup> )		
	En Explotación	Proyectos	Total
Barcelona	267.541	35.175	302.717
Madrid	234.526	923	235.448
Resto España	1.216	11.519	12.735
París	345.298	88.171	433.469
<b>Total Colonial</b>	<b>848.581</b>	<b>135.788</b>	<b>984.369</b>

A continuación se muestra el desglose de los edificios del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2014:

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros		
<b>Cartera de alquiler Barcelona</b>	(m <sup>2</sup> )						
Av. Diagonal, 409.....	4.531	0	0	0	0	0	4.531
Av. Diagonal, 530.....	11.781	0	0	0	0	1.688	13.469
Av. Diagonal, 609-615 (Dau) .....	19.304	0	0	0	0	18.839	38.143
Av. Diagonal, 682.....	8.622	0	0	0	0	516	9.138
Pedralbes Centre .....	0	5.558	0	0	0	1.308	6.866
Ausias Marc / Lepant .....	6.430	0	0	0	0	1.521	7.951
Berlín, 38-48/Numancia, 46.....	11.308	0	0	0	0	1.692	13.000
Glories – Diagonal.....	11.672	0	0	0	0	536	12.208
Illacuna .....	20.451	0	0	0	0	13.620	34.071
Tilos.....	5.143	0	0	0	0	3.081	8.224
Via Augusta, 21-23.....	4.838	0	0	0	0	0	4.838
Travessera de Gracia, 11	4.515	0	0	0	0	1.994	6.509
Amigó	3.580	0	0	0	0	1.766	5.346
Torre Bcn.....	9.035	0	0	0	0	3.398	12.433
Torre del Gas .....	22.750	0	0	0	0	19.370	42.120
Sant Cugat Nord .....	27.904	0	0	0	0	20.627	48.531
<b>Edificios Singulares.....</b>	<b>171.864</b>	<b>5.558</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89.956</b>	<b>267.379</b>
<b>Resto Locales Barcelona.....</b>	<b>0</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163</b>
<b>Cartera en Explotación.....</b>	<b>171.864</b>	<b>5.721</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89.956</b>	<b>267.541</b>
Parc Central .....	14.737	0	0	0	0	14.737	29.474
Sant Cugat Nord .....	0	0	0	0	0	435	435
Berlín, 38-48/Numancia, 46.....	1.509	0	0	0	0	12	1.521
Av. Diagonal, 609-615 (Dau) .....	2.692	0	0	0	0	150	2.842
Av. Diagonal, 530.....	2	0	0	0	0	0	2
Torre Bcn.....	800	0	0	0	0	0	800
Pedralbes Centre .....	0	0	0	0	0	18	18
Av. Diagonal, 682.....	0	0	0	0	0	84	84
<b>Proyectos y Rehabilitaciones.....</b>	<b>19.740</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.435</b>	<b>35.175</b>
<b>Total Barcelona.....</b>	<b>191.604</b>	<b>5.721</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>105.392</b>	<b>302.717</b>

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros <sup>(1)</sup>		
<b>Cartera de alquiler Madrid</b>	(m <sup>2</sup> )						
P. Castellana, 52 .....	7.523	0	0	0	0	588	8.111
Recoletos, 37 .....	17.202	0	0	0	0	5.340	22.542
P. Castellana, 43 .....	5.998	0	0	0	0	2.442	8.440
Miguel Ángel, 11 .....	6.300	0	0	0	0	2.231	8.531
José Abascal, 56.....	12.325	0	0	0	0	6.437	18.762
Alcalá, 30-32 .....	9.088	0	0	0	0	1.700	10.788
Alfonso XII, 62.....	13.135	0	0	0	0	2.287	15.422
Francisco Silvela, 42.....	5.725	0	0	0	0	3.654	9.379
Ortega y Gasset, 100.....	7.792	0	0	0	0	2.563	10.355
Capitán Haya .....	16.015	0	0	0	0	9.668	25.683
López de Hoyos, 35 .....	7.140	0	0	0	0	4.105	11.245
Centro Norte .....	7.233	0	0	0	0	2.557	9.789
Centro Norte Hotel .....	0	0	0	0	8.458	11.089	19.547
Martínez Villergas, 49 .....	24.135	0	0	0	0	14.581	38.716
Ramírez de Arellano, 37 .....	5.988	0	0	0	0	4.923	10.911
<b>Edificios Singulares.....</b>	<b>145.598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.458</b>	<b>74.165</b>	<b>228.221</b>
<b>Resto Locales Madrid.....</b>	<b>0</b>	<b>5.010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.295</b>	<b>6.305</b>
<b>Cartera en explotación .....</b>	<b>145.598</b>	<b>5.010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.458</b>	<b>75.459</b>	<b>234.526</b>
Orense.....	0	0	0	0	0	93	93
José Abascal, 56.....	12	0	0	0	0	0	12
Miguel Ángel, 11 .....	0	0	0	0	0	818	818
<b>Proyectos y Rehabilitaciones.....</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>911</b>	<b>923</b>
<b>Total Madrid.....</b>	<b>145.610</b>	<b>5.010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.458</b>	<b>76.370</b>	<b>235.448</b>

(1) Incluye 8.458 m<sup>2</sup> alquilados del Complejo Centro Norte situado en la calle Mauricio Ravel 10, correspondiente a uso hotelero (categoría 3 estrellas).

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros <sup>(1)</sup>		
<b>Cartera de alquiler resto España</b>	(m <sup>2</sup> )						
<b>Locales resto España .....</b>	<b>0</b>	<b>866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>350</b>	<b>1.216</b>
<b>Cartera en explotación .....</b>	<b>0</b>	<b>866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>350</b>	<b>1.216</b>
Hotel Marina de La Torre <sup>(1)</sup> .....	0	0	0	0	11.519	0	11.519
<b>Proyectos y Rehabilitaciones.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.519</b>	<b>0</b>	<b>11.519</b>
<b>Total resto España .....</b>	<b>0</b>	<b>866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.519</b>	<b>350</b>	<b>12.735</b>

(1) Incluye 11.519 m<sup>2</sup> alquilados en la Urbanización Marina de la Torre, Mojácar (Almería), correspondiente a uso hotelero (categoría 5 estrellas).

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros <sup>(1)</sup>		
<b>Cartera de alquiler Francia</b>	(m <sup>2</sup> )						
Call-Lda.....	21.418	962	0	0	2.134	5.730	30.244
Edouard 7.....	27.730	15.996	4.509	0	4.202	10.145	62.582
Hanovre LB .....	3.325	0	0	0	0	1.246	4.571
C. Elysees 8288 .....	0	4.489	0	0	0	3.789	8.278
C. Elysees 90 .....	1.148	981	0	0	0	0	2.129
C. Elysees 92 .....	4.110	3.089	0	0	0	0	7.199
Cezanne Saint Honore .....	23.369	1.849	0	0	0	3.337	28.556
Prony-Wagram.....	7.100	0	0	0	449	3.119	10.668

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros <sup>(1)</sup>		
<b>Cartera de alquiler Francia</b>	(m <sup>2</sup> )						
Iena .....	7.505	0	0	0	0	4.711	12.217
108-112 Wagram .....	4.470	892	0	0	0	546	5.908
Washington Plaza .....	34.780	460	0	0	2.241	13.271	50.752
Hauss. 104-110 .....	11.683	791	0	0	0	2.650	15.124
Neuilly .....	5.102	389	0	0	0	2.739	8.230
Quai le Gallo .....	28.873	0	0	0	0	14.567	43.440
Issy les Moulineaux .....	6.026	0	0	0	0	2.321	8.347
Rives de Seine .....	20.270	0	0	0	1.760	6.589	28.619
103 Grenelle .....	15.176	258	0	0	1.052	1.872	18.357
Saint Denis .....	0	0	60	0	0	16	76
<b>Edificios Singulares.....</b>	<b>222.087</b>	<b>30.155</b>	<b>4.569</b>	<b>0</b>	<b>11.838</b>	<b>76.649</b>	<b>345.298</b>
Washington Plaza .....	4.425	0	0	0	0	2.678	7.103
Call-Lda .....	7.085	5.719	0	0	0	8.462	21.266
108-112 Wagram .....	0	0	0	0	0	562	562
Grenelle .....	0	0	0	0	0	2.996	2.996
C. Elysees 8288 .....	0	110	0	0	0	2.304	2.414
C. Elysees 92 .....	0	0	0	0	0	493	493
Cezanne Saint Honore .....	1.043	0	0	0	0	1.504	2.547
C. Elysees 90 .....	7.604	0	0	0	0	1.609	9.213
Quai Le Gallo .....	0	0	0	0	0	3.741	3.741
Ilot Richelieu .....	33.187	0	0	0	0	1.609	34.796
Neully .....	647	0	0	0	0	861	1.507
Prony-Wagram .....	0	0	0	0	0	532	532
Iena .....	0	0	0	0	0	930	930
Edouard 7 .....	0	36		0	0	0	36
Hanovre LB .....	0	0	0	0	0	36	36
<b>Proyectos y Rehabilitaciones.....</b>	<b>53.990</b>	<b>5.865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28.316</b>	<b>88.171</b>
<b>Total París .....</b>	<b>276.077</b>	<b>36.020</b>	<b>4.569</b>	<b>0</b>	<b>11.838</b>	<b>104.965</b>	<b>433.469</b>

(1) Incluye la superficie sobre rasante destinada a usos "técnico-industrial". En el inmueble Edouard 7, de los 4.502 m<sup>2</sup> alquilados, 3.125 m<sup>2</sup> corresponden a uso hotelero (categoría 4 estrellas).

Los inmuebles sujetos a gravámenes financieros específicos se detallan en el epígrafe 10.3.1 B) "*Deuda hipotecaria y arrendamientos financieros*" 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 el Grupo 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. Concretamente 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.

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 del Grupo Colonial.

No obstante lo anterior, la Sociedad tiene establecido un sistema de gestión medioambiental que le permite predecir y afrontar los riesgos medioambientales que pueden afectar al mantenimiento de sus activos fijos.

Sin perjuicio de lo anterior, el Grupo Colonial opera también en Francia, en el 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**

Véase epígrafe 20.1 y 20.6 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**

*Factores significativos acaecidos en el primer semestre de 2014*

- El negocio de suelo y promoción residencial, cuya sociedad cabecera era Asentia Project, y que incluía tanto la actividad de promoción de viviendas y centros comerciales como la gestión de dichos centros comerciales, fue clasificado como *actividad discontinuada* en el ejercicio 2010, dado que Colonial esperaba enajenar todos los activos y pasivos asociados a dicho negocio de forma conjunta en una única transacción.

Por tanto, para los ejercicios 2013, 2012 y 2011 (véanse epígrafes 3.1 y 20.1 del presente Documento de Registro), la totalidad de los activos y pasivos que integraban el Grupo Asentia se clasificaron en las partidas “*Activos mantenidos para la venta*” y “*Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*” del estado de situación financiera consolidado.

El 25 de febrero de 2014, 3 entidades financieras acreedoras de Asentia Project, participada al 100% por Colonial, capitalizaron parte de sus créditos mediante el correspondiente aumento de capital social en Asentia Project. Como consecuencia de este aumento de capital, la participación de Colonial en el capital de Asentia Project se redujo al 18,99% y se constituyó un Consejo de Administración como órgano de administración formado por 4 miembros, sin que Colonial tuviera representación en el mismo. Ambas circunstancias determinaron la pérdida de control de Colonial sobre Asentia Project que, con efectos contables 25 de febrero de 2014, dejó de formar parte (junto con sus sociedades dependientes) del perímetro de consolidación de Colonial. Posteriormente, se han procedido a nuevos aumentos del capital social de Asentia Project por compensación de créditos, íntegramente suscritos por otra de las entidades acreedoras de su préstamo sindicado, que han supuesto la reducción de la participación mantenida por Colonial en Asentia Project hasta el 3,79%. A la fecha del presente Documento de Registro la participación en Asentia Project se encuentra clasificada como un activo financiero corriente disponible para la venta.



- Por otro lado, el 4 de abril de 2014, Colonial, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España, actuando como banco agente, y otras entidades acreedoras suscribieron el Préstamo Sindicado por un importe de 1.040 millones de euros con vencimiento en diciembre de 2018. Para más información, véase epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro.
- Por último, el 6 de mayo 2014 quedó inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el aumento de capital por importe efectivo total de 1.263.338.216,79 euros acordado por el Consejo de Administración de 8 de abril de 2014, en base a los acuerdos de las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 21 de enero de 2014 y el 8 de abril de 2014.

Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado y del aumento de capital por importe de 1.263 millones de euros fueron utilizados principalmente por Colonial para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.815 millones de euros y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix, por un importe conjunto de 308 millones de euros (incluidos intereses).

A continuación se facilita información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo del Grupo Colonial.

	30/06/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
	No auditado <sup>(1)</sup>	Auditado		
	(miles €)			
<b>NEGOCIO CONTINUADO (según NIIF)</b>				
Deudas con entidades de crédito <sup>(2)</sup> .....	1.590.225	546.637	2.499.386	2.439.432
Emisión de obligaciones y valores similares <sup>(3)</sup> .....	996.593	995.587	993.574	496.680
Otros pasivos financieros <sup>(4)</sup> .....	83.147	81.258	88.109	123.892
Otros pasivos no corrientes <sup>(5)</sup> .....	240.163	209.186	262.048	235.839
<b>Pasivo no corriente</b> .....	<b>2.910.128</b>	<b>1.832.668</b>	<b>3.843.117</b>	<b>3.295.843</b>
Deudas con entidades de crédito <sup>(2)</sup> .....	72.564	2.056.515	188.871	457.173
Emisión de obligaciones y valores similares <sup>(3)</sup> .....	10.640	13.619	13.619	13.224
Otros pasivos financieros <sup>(4)</sup> .....	4.961	3.006	19.177	11.775
Otros pasivos corrientes <sup>(5)</sup> .....	135.219	1.685.194	1.796.711	1.827.923
<b>Pasivo corriente</b> .....	<b>223.384</b>	<b>3.758.334</b>	<b>2.018.378</b>	<b>2.310.095</b>
<b>Deudas con entidades de crédito, emisión de obligaciones y valores similares y otros pasivos financieros</b> .....	<b>2.758.130</b>	<b>3.696.622</b>	<b>3.802.736</b>	<b>3.542.176</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto (EFB)<sup>(6)</sup></b> .....	<b>2.661.958</b>	<b>3.596.805</b>	<b>3.692.133</b>	<b>3.424.954</b>
<b>Endeudamiento financiero neto (EFN)<sup>(7)</sup></b> .....	<b>2.486.579</b>	<b>3.543.248</b>	<b>3.623.116</b>	<b>3.359.028</b>

(1) Información no auditada objeto de revisión limitada.

(2) 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.

(3) Incluye el importe nominal y la periodificación de intereses de las emisiones de SFL, que ascendieron a 1.000.000 miles de euros a 30 de junio de 2014, a 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 y a 500.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2011, minorado por el importe de los costes de dicha emisión.

(4) Las partidas "Otros pasivos financieros", corrientes y no corrientes, incluyen 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".

(5) Los otros pasivos no corrientes, distintos de los del "Negocio discontinuado" para 2013, 2012 y 2011, 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.

(6) 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 estado de situación financiera consolidado "Deudas con entidades de crédito", incrementados por el importe de los bonos emitidos por SFL incluidos en la partida del estado de situación financiera 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 2014 ascendían a 21.314 miles de euros (intereses) y a -13.250 miles de euros (gastos de formalización) mientras que a 31 de diciembre de 2013, ascendían a 38.019 y -22.466 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2012, dichos importes ascendían a 35.588 y a -32.271 miles de euros, respectivamente y a 31 de diciembre de 2011, a 15.976 y a -34.421 miles de euros.

(7) Endeudamiento financiero neto (EFN) se define como la suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en la partida del estado de situación financiera consolidado "Deudas con entidades de crédito", incrementados por el importe de los bonos emitidos por SFL incluidos en la partida del estado de situación financiera 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.

<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL</b> <i>(Desglose por sociedades)</i>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>(miles €)</b>			
Inmobiliaria Colonial, S.A. ....	1.041.500	1.975.088	1.981.186	2.028.701
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.577.360	1.485.641	1.571.929	1.254.821
Torre Marenostrom, S.L. ....	43.098	44.456	47.054	49.474
Abix Service, S.L.....	0	91.620	91.964	91.958
<b>Total endeudamiento financiero bruto del negocio continuado .....</b>	<b>2.661.958</b>	<b>3.596.805</b>	<b>3.692.133</b>	<b>3.424.954</b>
<b>Total endeudamiento financiero bruto del negocio discontinuado.....</b>	<b>--</b>	<b>1.414.106</b>	<b>1.487.027</b>	<b>1.441.368</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto global.....</b>	<b>2.661.958</b>	<b>5.010.911</b>	<b>5.179.160</b>	<b>4.866.322</b>
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL</b> <i>(Desglose por sociedades)</i>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>(miles €)</b>			
Inmobiliaria Colonial, S.A. ....	900.783	1.954.963	1.940.829	1.979.776
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.546.141	1.456.632	1.547.016	1.243.324
Torre Marenostrom, S.L. ....	39.655	40.813	43.339	44.049
Abix Service, S.L.....	--	90.840	91.932	91.879
<b>Total endeudamiento financiero neto del negocio continuado.....</b>	<b>2.486.579</b>	<b>3.543.248</b>	<b>3.623.116</b>	<b>3.359.028</b>
<b>Total endeudamiento financiero neto del negocio discontinuado.....</b>	<b>--</b>	<b>1.385.638</b>	<b>1.442.955</b>	<b>1.379.087</b>
<b>Endeudamiento financiero neto global.....</b>	<b>2.486.579</b>	<b>4.928.886</b>	<b>5.066.071</b>	<b>4.738.115</b>

A continuación se incluye un cuadro que muestra el desglose del patrimonio neto a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>(miles €)</b>			
Capital social .....	791.485	225.219	225.918	225.918
Prima de emisión .....	553.800	109	102	93
Reservas.....	-403.335	53.479	1.132.413	1.114.877
Resultado del ejercicio.....	559.388	-546.928	-1.129.005	14.914
Ajustes en patrimonio por valoración .....	-4.723	-18.358	-1.008	-5.442
Otros instrumentos de patrimonio neto .....	747	2.488	3.955	2.445
Valores propios.....	-21.088	-59.945	-60.047	-59.543
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....</b>	<b>1.476.274</b>	<b>-343.936</b>	<b>172.328</b>	<b>1.293.262</b>
Intereses minoritarios.....	1.341.166	1.272.765	1.219.637	1.037.761
<b>Patrimonio neto.....</b>	<b>2.817.440</b>	<b>928.829</b>	<b>1.391.965</b>	<b>2.331.023</b>

A 30 de junio de 2014, el capital social estaba representado por 3.165.939.978 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Para más información acerca de la evolución del capital social de Colonial durante el periodo cubierto por la información financiera histórica presentada (2013, 2012 y 2011) y hasta la fecha del presente Documento de Registro, véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro.

Las principales ratios son las siguientes:

	<u>30/06/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<b>PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS</b>	<b>(miles €)</b>			
EBITDA <sup>(1)</sup> del negocio continuado .....	54.889	149.364	170.799	189.164
Ratio de apalancamiento (Total patrimonio neto y pasivo/Patrimonio neto).....	x2,11	x7,02	x5,21	x3,40
EFB <sup>(2)</sup> negocio continuado/Total patrimonio neto y pasivo .....	44,73%	55,17%	50,90%	43,15%
EFB <sup>(2)</sup> global/Total Patrimonio neto y pasivo .....	44,73%	55,17%	71,40%	61,31%
EFN <sup>(3)</sup> /EBITDA <sup>(1)</sup> .....	x45,30	x23,72	x21,21	x17,76
EFB <sup>(2)</sup> negocio continuado /Patrimonio neto.....	x0,94	x3,87	x2,65	x1,47
EFB <sup>(2)</sup> global/Patrimonio neto.....	x0,94	x3,87	x3,72	x2,09
EFN <sup>(3)</sup> negocio continuado /EFN+Patrimonio neto.....	46,88%	79,23%	72,24%	59,03%
EFN <sup>(3)</sup> global/EFN+Patrimonio neto.....	46,88%	79,23%	78,45%	67,03%

(1) EBITDA: beneficio de explotación antes de amortizaciones y variación neta de provisiones (véase “Estado de resultado integral consolidado” del epígrafe 20.1.B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.

(2) Endeudamiento financiero bruto (EFB): suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del estado de situación financiera 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 estado de situación financiera 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.

## 10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería

Las fuentes y flujos de tesorería del Grupo 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>30/06/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO</b>	<b>(miles €)</b>			
Resultado de explotación .....	42.937	130.192	143.380	190.728
Resultado de explotación ajustado .....	54.882	157.139	177.881	181.072
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....</b>	<b>49.188</b>	<b>139.982</b>	<b>185.205</b>	<b>163.169</b>
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión .....	-56.569	250.903	-116.840	-7.889
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....	129.203	-353.817	-74.205	-166.789
<b>Aumento/(disminución) neta del efectivo y equivalente.....</b>	<b>121.822</b>	<b>37.068</b>	<b>-5.840</b>	<b>-11.509</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio .....</b>	<b>53.557</b>	<b>69.017</b>	<b>65.926</b>	<b>77.435</b>
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas .....	121.822	37.068	-5.840	-11.509
Efectivo traspasado a actividades discontinuadas .....	--	-52.528	--	--
Variaciones de perímetro de las actividades continuadas <sup>(1)</sup> .....	--	--	8.931	--
<b>Efectivo y equivalentes al final del período.....</b>	<b>175.379</b>	<b>53.557</b>	<b>69.017</b>	<b>65.926</b>

(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 Colonial, así como a los costes de la unidad corporativa (estructura):

- Los cobros proceden de los contratos de alquiler de inversiones inmobiliarias en explotación que mayoritariamente tienen carácter mensual o trimestral y se cobran mediante recibos domiciliados y transferencias, por anticipado.
- 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, así como a los costes de estructura tales como gastos de personal, asesoramientos externos, suministros, tributos, etc.

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

Las variaciones del capital circulante y fondo de maniobra del periodo comprendido entre el 30 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 se muestran en la siguiente tabla.

	<u>30/06/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<b>FONDO DE MANIOBRA</b>	<b>(miles €)</b>			
Deudores comerciales y activos por impuestos .....	84.075	68.471	67.424	63.595
<i>Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta</i> .....	19.618	54.237	386.864	145.242
<i>Inversiones por método de la participación mantenidas para la venta</i> .....	294.866	--	--	--
<i>Grupo de activos Asentia Project mantenidos para la venta</i> .....	--	788.511	1.236.942	1.719.943
Activos mantenidos para la venta.....	314.484	842.748	1.623.806	1.865.185
<b>Activo circulante</b> .....	<b>398.559</b>	<b>911.219</b>	<b>1.691.230</b>	<b>1.928.780</b>
Acreeedores a corto no financieros .....	-135.219	-147.336	-140.920	-121.548
<i>Grupo de pasivos Asentia relacionados con activos mantenidos para la venta</i> .....	--	-1.537.858	-1.655.791	-1.706.375
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta.....	--	-1.537.858	-1.655.791	-1.706.375
<b>Pasivo circulante</b> .....	<b>-135.219</b>	<b>-1.685.194</b>	<b>-1.796.711</b>	<b>-1.827.923</b>
<b>Fondo de maniobra</b> .....	<b>263.340</b>	<b>-773.975</b>	<b>-105.481</b>	<b>100.857</b>
<b>Fondo de maniobra ajustado de Grupo de activos y pasivos Asentia Project mantenidos para la venta</b> <sup>(1)</sup> .....	<b>--</b>	<b>-24.628</b>	<b>313.368</b>	<b>87.289</b>
Activos financieros corrientes .....	948	951	13.168	25.923
Efectivo y medios equivalentes .....	175.379	53.557	69.017	65.926
Deuda con entidades de crédito a corto plazo y emisión de obligaciones .....	-83.204	-2.070.134	-202.490	-470.397
Otros pasivos financieros .....	-5.961	-3.066	-19.177	-11.775
<b>Capital circulante financiero</b> .....	<b>87.162</b>	<b>-2.018.692</b>	<b>-139.482</b>	<b>-390.323</b>
<b>Fondo de maniobra neto</b> .....	<b>350.502</b>	<b>-2.792.667</b>	<b>-244.963</b>	<b>-289.466</b>
<b>Fondo de maniobra neto ajustado de Grupo de activos y pasivos Asentia Project mantenidos para la venta</b> <sup>(1)</sup> .....	<b>--</b>	<b>-2.043.320</b>	<b>173.886</b>	<b>-303.034</b>

(1) El sindicato de bancos cuya deuda pasó a ser asumida por Asentia Project (considerada *actividad discontinuada*) tenía un recurso limitado frente a Colonial por el principal e intereses de dicha deuda. Dichos importes se calcularon 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 2014, tras la desconsolidación de Asentia Project y la reestructuración de la deuda financiera y la recapitalización de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), el fondo de maniobra del Grupo Colonial neto pasó a ser positivo en 350.502 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2013, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo, básicamente, por la reducción del valor registrada por el grupo de activos y pasivos mantenidos para la venta de Asentia Project así como por la clasificación a corto plazo del antiguo préstamo sindicado de Colonial, por importe de 1.759.323 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2012, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo, básicamente, por la reducción del valor registrada por el grupo de activos y pasivos mantenidos para la venta de Asentia Project. Sin embargo, teniendo en cuenta la limitación del recurso de las entidades acreedoras de los pasivos de Asentia Project (véase 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 positivos.

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 2013, el 65% de las facturas fueron satisfechas dentro del periodo medio de pago a proveedores. El periodo medio de pago para el 35% de facturas restantes se situó en los 94 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 30 de junio de 2014, tras la desconsolidación de Asentia Project y el proceso de reestructuración financiera y recapitalización de la Sociedad descrito en el epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro, el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial se situó en 2.486.579 miles de euros. Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado suscrito el 4 de abril de 2014 por un importe de 1.040 millones de euros y del aumento de capital realizado en mayo de 2014 por importe de 1.263.338 miles de euros fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.814.649 miles de euros, para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluidos intereses).

A 31 de diciembre de 2013, el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial ascendía a 4.928.886 miles de euros de los cuales 1.385.638 miles de euros correspondían a la *actividad discontinuada* del Grupo Asentia y 3.543.248 miles de euros al endeudamiento financiero neto de las actividades continuadas.

A continuación se desglosa el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013:

	30/06/2014			31/12/2013 <sup>(1)</sup>			Var. 1S'14
	No auditado <sup>(2)</sup>			Auditado			
	(millones €)						
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	España	Francia	Total	España	Francia	Total	
Préstamos sindicados .....	1.040	140	1.180	2.699	50	2.749	-1.569
Deuda hipotecaria y arrendamientos financieros.....	45	235	280	750	237	987	-707
Otras deudas .....	--	203	203	76	199	275	-72
<b>Deudas con entidades de crédito y acreedoras....</b>	<b>1.085</b>	<b>578</b>	<b>1.663</b>	<b>3.525</b>	<b>486</b>	<b>4.011</b>	<b>-2.348</b>
Bonos no convertibles.....	--	1.000	1.000	--	1.000	1.000	0
<b>Endeudamiento financiero bruto.....</b>	<b>1.085</b>	<b>1.578</b>	<b>2.663</b>	<b>3.525</b>	<b>1.486</b>	<b>5.011</b>	<b>-2.348</b>
Efectivo y medios equivalentes.....	-145	-31	-176	-53	-29	-82	-94
<b>Endeudamiento financiero neto .....</b>	<b>940</b>	<b>1.547</b>	<b>2.487</b>	<b>3.472</b>	<b>1.457</b>	<b>4.929</b>	<b>-2.442</b>

(1) Incluye la *actividad discontinuada* del Grupo Asentia que, con fecha de febrero de 2014, dejó de formar parte del perímetro de consolidación de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

(2) Información no auditada objeto de revisión limitada.

#### A) Préstamos sindicados del Grupo Colonial

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo Colonial por sociedad a 30 de junio de 2014 es el siguiente:

	Vencimiento (mes/año)	30/06/2014	
		Límite	Nominal dispuesto
PRÉSTAMOS SINDICADOS DEL GRUPO COLONIAL		(miles €)	
<b>Financiación sindicada de Colonial:</b>			
Préstamo Sindicado.....	12/2018	1.040.000	1.040.000
<b>Total financiación sindicada de Colonial.....</b>		<b>1.040.000</b>	<b>1.040.000</b>
<b>Financiación sindicada de SFL:</b>			
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas .....	07/2018	400.000	140.000
Póliza de crédito <i>revolving</i> Natixis 2010 .....	12/2015	350.000	--
<b>Total financiación sindicada de SFL .....</b>		<b>750.000</b>	<b>140.000</b>
<b>Total.....</b>		<b>1.790.000</b>	<b>1.180.000</b>

##### i. Préstamo Sindicado de Colonial

Con fecha 4 de abril de 2014, la Sociedad suscribió con un grupo de entidades acreedoras, entre ellas Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España actuando como banco agente, un Préstamo Sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros, cuya finalidad se fijó en el repago anticipado del antiguo préstamo sindicado así como de la práctica totalidad de préstamos bilaterales. Dicho préstamo devino eficaz el día 6 de mayo de 2014, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas.

Los principales términos y condiciones del Préstamo Sindicado son:

- Vencimiento único fijado para el 31 de diciembre de 2018 (*bullet*).
- Tipo de interés fijado en euríbor 3 meses más 400 puntos básicos pagaderos trimestralmente.
- Amortización anticipada voluntaria: total o parcial de conformidad con los términos del Préstamo Sindicado y siempre que se amortice una cantidad mínima de 10 millones de euros. No cabe la amortización anticipada dentro del primer año desde la entrada en vigor del Préstamo Sindicado.
- En el caso de que se produzca un “cambio de control” en Colonial o la venta de la totalidad o de una parte sustancial de los activos del Grupo Colonial, la deuda del Préstamo Sindicado será reembolsada y cancelada anticipadamente.

- En función de la ratio LtV, amortizaciones por el importe total o parcial de los ingresos obtenidos de las siguientes operaciones:
  - Transmisión de activos inmobiliarios y cobro de dividendos extraordinarios provenientes de SFL.
  - Venta de las acciones de SFL.
  - Ingresos por aumentos de capital.
  - Ingresos por nuevos compromisos deuda.
  - Exceso de flujo de caja. Si la ratio LtV es igual o superior al 50%, cualquier exceso de flujo de caja.
  - Ingresos derivados de seguros.
- Supuestos de incumplimiento: el Préstamo Sindicado prevé determinados supuestos de incumplimiento típicos de esta clase de contratos tales como (i) impago de la deuda; (ii) incumplimiento de ratios (*covenants*) financieras; (iii) *cross default* (incumplimiento “cruzado” si se impagan otras deudas); (iv) ante procedimientos concursales; (v) cese de actividad; y (vi) circunstancias que supongan un cambio sustancial negativo.

En cualquiera de estos supuestos, las entidades acreedoras podrán, principalmente, cancelar todos sus compromisos y resolver anticipadamente el Préstamo Sindicado.

- Garantías:
  - Garantías incondicionales e irrevocables por parte de los garantes, que son las sociedades dependientes de Colonial cuyo EBITDA suponga más de un 3% del EBITDA del Grupo Colonial, así como por aquellas sociedades holding íntegramente participadas por la Sociedad.
  - Prendas de primer rango sobre las acciones de las sociedades dependientes SFL y Torre Marenostrum, S.L.
  - Hipotecas de primer rango sobre todos los activos inmobiliarios en alquiler situados en España.
  - Garantías de prenda sobre las rentas derivadas del alquiler y derechos de crédito derivados de pólizas de seguro y cuentas bancarias.

El repago de la totalidad del antiguo préstamo sindicado supuso la baja e imputación al estado de resultado integral resumido consolidado correspondiente al primer semestre de 2014 del importe de los gastos de formalización pendientes de imputar y relacionados con el antiguo préstamo sindicado, por importe de 4.997 miles de euros. Asimismo, la Sociedad registró los gastos de formalización, así como otros gastos asociados al Préstamo Sindicado, por importe de 31.780 miles de euros, en el estado de resultado integral resumido consolidado correspondiente al primer semestre de 2014. Ambos impactos se encuentran registrados en la partida “*Gastos financieros*” del estado de resultado integral resumido consolidado correspondiente al primer semestre de 2014.

#### ii. Pólizas de crédito revolving sindicadas de SFL

La sociedad dependiente SFL tiene contratadas las siguientes pólizas de crédito *revolving* sindicadas:

- a) Una póliza de crédito *revolving* sindicada de nominal 400.000 miles de euros, cuyo banco agente es “*BNP PARIBAS*”, con vencimiento en julio de 2018 y un margen aplicable comprendido entre 180 y 230 puntos básicos, sujeto al nivel del LtV. A 30 de junio de 2014 estaba dispuesto en 140.000 miles de euros.
- b) Una póliza de crédito *revolving* sindicada de nominal 350.000 miles de euros, cuyo banco agente es “*Natixis Banques Populaires*”, con vencimiento en diciembre de 2015 y un margen aplicable de 215 puntos básicos. A 30 de junio de 2014 se encontraba íntegramente disponible.

### iii. Cumplimiento de ratios financieras

Las financiaciones sindicadas del Grupo Colonial deben cumplir con las siguientes ratios financieras, con periodicidad semestral para la sociedad dependiente SFL y trimestral para la Sociedad:

#### RATIOS FINANCIERAS

COLONIAL	
	Ratio LtV <sup>(1)</sup> ≤ 58%
	Ratio <i>Global Loan to Value</i> <sup>(2)</sup> ≤ 58%
Préstamo Sindicado Colonial .....	Ratio de cobertura del servicio de la deuda <sup>(3)</sup> ( <i>interest cover ratio</i> ) ≥ x1,25 <sup>(4)</sup>
SFL	
	Ratio LtV ≤ 50%
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio ≤ 20%
Póliza de crédito <i>revolving</i> Natixis 2010 .....	Valor activos libres ≥ 2 mil millones de euros
	Ratio LtV ≤ 50%
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio ≤ 20%
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas .....	Valor activos libres ≥ 2 mil millones de euros

(1) Calculada como el cociente entre la deuda neta y el valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad más el NAV (*Net Asset Value*) de las filiales de Colonial (excluyendo SFL) y las acciones de SFL propiedad de Colonial por su NAV EPRA por acción.

(2) Calculada como el cociente entre (i) la suma de la deuda neta de la Sociedad más la deuda neta de sus filiales (excepto SFL) por el porcentaje de cada filial propiedad de Colonial; y (ii) la suma del valor de mercado de los activos inmobiliarios directamente propiedad de Colonial más el valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad de sus filiales por el porcentaje de cada filial propiedad de Colonial más las acciones de SFL propiedad de Colonial valoradas a su NAV EPRA por acción.

(3) Calculada como el cociente entre el flujo de caja (*cash-flow*) recurrente de un periodo y los intereses pagados durante dicho periodo.

(4) Tanto para los 12 meses posteriores como para los 12 meses anteriores a la fecha de cálculo.

A 30 de junio de 2014, tanto Colonial como SFL cumplían con todas las ratios financieras.

#### B) Deuda hipotecaria y arrendamientos financieros

A 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, el Grupo Colonial mantenía 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:

	30/06/2014		31/12/2013	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
(miles €)				
Inversión inmobiliaria–Patrimonio .....	246.326	717.350	501.167	939.628
Inversión inmobiliaria–Patrimonio (bienes en régimen de arrendamiento financiero de SFL) .....	31.456	88.701	32.850	90.600
Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	1.500	8.603	2.011	8.602
<b>Total</b> .....	<b>279.282</b>	<b>814.654</b>	<b>536.028</b>	<b>1.038.830</b>

Adicionalmente a la deuda hipotecaria de la tabla anterior, tal y como se indica en el apartado “A) Préstamos Sindicados del Grupo Colonial”, en el marco del Préstamo Sindicado de Colonial, ésta garantizó su pago, entre otros, mediante garantía hipotecaria sobre todos los activos inmobiliarios en alquiler situados en territorio español, que a 30 de junio de 2014 ascendía a un importe de 1.117.498 miles de euros.

A 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 quedaba 1 inmueble de SFL en régimen de arrendamiento financiero, con una deuda hipotecaria asociada de 31.456 y 32.850 miles de euros, respectivamente, y cuyo valor de mercado ascendía a 88.701 y 90.600 miles de euros, respectivamente.



### *Cumplimiento de ratios financieras*

A 30 de junio de 2014, el Grupo Colonial mantenía 2 préstamos, por importe total de 188.098 miles de euros, sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2013, el Grupo Colonial mantenía 4 préstamos por importe total de 290.222 miles de euros.

A 30 de junio de 2014, se cumplían con todas las ratios exigidas en dichos contratos de financiación.

#### **C) Bonos no convertibles de SFL<sup>16</sup>**

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.

Adicionalmente, 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.

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 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, el Grupo Colonial tenía efectivo y medios equivalentes por importes de 175.379 y 82.025 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados 15.730 y 2.500 miles de euros, respectivamente. La variación de los saldos pignorados se debe, principalmente, a que con motivo de los acuerdos adoptados en el marco del proceso de reestructuración de la deuda financiera de 2014, la Sociedad recibió 13.380 miles de euros cuya finalidad exclusiva es sufragar los costes de urbanización de la UE-1 de Entrenúcleos.

#### **E) Otras deudas**

A 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, las deudas sin garantía hipotecaria del Grupo Colonial ascendían a 202.677 y a 231.837 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2013, se incluía en esta partida 42.354 miles de euros de deuda subordinada.

#### **Otras garantías entregadas**

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

- Aval bancario por 21.799 miles de euros por la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela número 42 de Madrid. La Sociedad tiene pendientes de resolución diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa de dicho edificio. El 19 de marzo de 2014, la Sociedad y los vendedores suscribieron un acuerdo para poner fin a los procedimientos judiciales consistente en la formalización de la compraventa del activo por parte de la Sociedad y el consiguiente desembolso de la cantidad pendiente de pago.

<sup>16</sup> El 20 de noviembre de 2014, la sociedad dependiente SFL realizó una nueva emisión de obligaciones por importe de 500.000 miles de euros, con vencimiento en 7 años y con un cupón fijo del 1,875%. Adicionalmente, en esa misma fecha, SFL realizó una operación de recompra parcial de las obligaciones con vencimiento en 2016 y 2017, por un importe de 300.000 miles de euros. El proceso de recompra culminó el 27 de noviembre de 2014 con la recompra de 200.000 miles de euros de la emisión con vencimiento en 2016 y 100.000 miles de euros de la emisión con vencimiento en 2017, según el objetivo inicial. Con todo ello, a la fecha del presente Documento de Registro, el nominal de las obligaciones emitidas por SFL alcanza los 1.200.000 miles de euros.

– Garantías financieras entregadas al Grupo Asentia:

- i. 13.380 miles de euros correspondientes al importe de los costes de urbanización pendientes de ejecutar en la UE-1 de Entrenúcleos que deberán ser satisfechos por la Sociedad en virtud de los acuerdos adquiridos con BBVA en la refinanciación DUE firmada el 20 de junio de 2013. Los fondos para satisfacer dicha obligación se encuentran depositados en una cuenta pignorada de la Sociedad a favor de BBVA.
- ii. Colonial garantiza mediante *warrants* convertibles en acciones de Colonial el tramo *Convertible Facility* de la financiación sindicada de la sociedad Asentia Project hasta un importe máximo de 275.000 miles de euros y bajo determinadas condiciones. Conforme a los términos del acuerdo esta garantía sólo puede hacerse efectiva mediante la suscripción de acciones de Colonial. Los *warrants* tienen limitada su transmisibilidad, de forma que, únicamente, pueden transmitirse si, con anterioridad o simultáneamente a la transmisión, se produce una cesión o asunción de la posición contractual en la deuda de Asentia Project por parte del adquirente de los *warrants*. Los *warrants* dan derecho (pero no obligan) a sus tenedores a suscribir acciones de Colonial mediante la compensación de las deudas que pudieran tener frente a ésta como consecuencia de la dicha garantía. De esta forma, los *warrants* sólo resultarán ejercitables una vez la garantía devenga efectiva, lo que sucederá (i) en caso de incumplimiento (*event of default*) de las obligaciones de Asentia Project bajo el préstamo sindicado de Asentia Project; (ii) al vencimiento del préstamo sindicado de Asentia Project en caso de impago; (iii) como consecuencia de la venta por Asentia Project de la totalidad o parte significativa de sus activos por un importe líquido que no el importe los establecido en el préstamo sindicado de Asentia Project.

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*.

- iii. 5.106 miles de euros concedidos por la Sociedad en garantía de compromisos asumidos por la sociedad Asentia Project. La Sociedad y Asentia Project mantienen un acuerdo firmado por el cual en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia Project deberá resarcir a la Sociedad de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.
- iv. 5.000 miles de euros concedidos por la Sociedad en garantía de compromisos adquiridos por la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., sociedad filial de Asentia Project. Al respecto dicha sociedad mantiene una cuenta corriente pignorada por el citado importe en garantía de los avales emitidos por la Sociedad.

La sociedad dependiente Parholding (perteneciente al subgrupo SFL) tiene dadas prendas sobre títulos de sociedades participadas que ascienden a 6.070 miles de euros.

### Clasificación del endeudamiento financiero bruto por vencimiento

El endeudamiento financiero bruto del Grupo Colonial a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, por importes de 2.661.958 miles de euros y 5.010.911 miles de euros, respectivamente, tiene los siguientes vencimientos:

VENCIMIENTO <sup>(3)</sup>	30/06/2014 <sup>(1)</sup>	31/12/2013 <sup>(1)(2)</sup>
	(miles €)	
Menos de 1 año.....	66.450	3.267.912
Entre 1 y 2 años <sup>(4)</sup> .....	534.860	108.336
Entre 2 y 3 años.....	6.449	642.741
Entre 3 y 4 años.....	698.263	839.053
Entre 4 y 5 años.....	1.328.306	116.306
Más de 5 años.....	27.630	36.563
<b>Total.....</b>	<b>2.661.958</b>	<b>5.010.911</b>

(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.

(2) Incluye la *actividad discontinuada* del Grupo Asentia que, con fecha de febrero de 2014, dejó de formar parte del perímetro de consolidación de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

(3) Las variaciones que se producen en los vencimientos a 30 de junio de 2014 con respecto a los vencimientos a 31 de diciembre de 2013 se deben fundamentalmente a la reestructuración financiera de la Sociedad referida en el presente epígrafe.

(4) Incluye el vencimiento de la primera emisión de bonos no convertibles de SFL por importe de 500.000 miles de euros. A la fecha del presente Documento de Registro, SFL dispone de líneas de financiación no dispuestas por importe de 650 millones de euros, incluido el impacto de la venta de la participación mantenida en SdP (véase epígrafe 5.2.1 del presente Documento de Registro).

Asumiendo que la deuda del Grupo Colonial se va renovando a su vencimiento, por el mismo importe pendiente a 30 de junio, sin que se produzcan amortizaciones ni ampliaciones, y considerando que el coste medio anual del Grupo Colonial se mantiene en los niveles de 30 de junio, el gasto financiero estimado anual del grupo, excluyendo el coste derivado de las coberturas contratadas, ascendería a 97.746 miles de euros.

El tipo de interés medio hasta el 30 de junio de 2014 fue del 3,28% (3,42% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) con un *spread* medio de financiación de 218 puntos básicos. No obstante, la nueva estructura de financiación de Colonial fue efectiva a partir del día 6 de mayo de 2014. En este sentido, el tipo de interés anualizado de la nueva financiación es del 4,37%, resultando un tipo total para el Grupo Colonial del 4,14%.

A 31 de diciembre de 2013, el tipo de interés medio del Grupo Colonial, entendido como la adición del *spread* de financiación y las coberturas de tipo de interés, fue del 3,43%, si bien, al incorporar la periodificación de las comisiones de financiación el tipo final resultante se situó en el 3,60%.

### Instrumentos financieros derivados

A 30 de junio de 2014, la totalidad de los contratos de préstamo que el Grupo Colonial tenía suscritos con entidades financieras tenían 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, tenía indexado el 62% 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.

El Grupo Colonial utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir como mínimo en un 50% la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente, la política del Grupo Colonial es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la NIC 39 para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el "*Patrimonio neto*" del Grupo Colonial. En este sentido, el 9 de mayo de 2014 Colonial procedió a la contratación de 3 CAP's por importe conjunto de 780.000 miles de euros, con un nivel de cobertura del 1,25% (*strike*) y vencimiento el 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de cubrir el 75% del principal del Préstamo Sindicado.

A 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, el Grupo Colonial tenía contratados derivados de tipos de interés por importe de 2.463.816 y 1.693.454 miles de euros, respectivamente, resultando una ratio de cobertura (nominal de cobertura entre deuda bruta a tipo variable) del 67% y 65%, respectivamente, y un porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo del 79% y 75%, respectivamente, sobre el total de la deuda.

La estructura de la cartera de instrumentos financieros derivados del Grupo Colonial a 30 de junio de 2014 se resume en la tabla siguiente:

Instrumento derivado	Clase de protección	SFL	Patrimonio		%	MTM
			España	Total		
Swaps .....	Tipo fijado	185.220	144.491	329.711	13	-14.306
CAP.....	Tipo variable con un máximo	--	2.134.105	2.134.105	87	--
<b>Total nominal cobertura .....</b>		<b>185.220</b>	<b>2.278.596</b>	<b>2.463.816</b>	<b>100</b>	<b>-14.306</b>

A continuación se detallan los instrumentos financieros derivados del Grupo Colonial 30 de junio de 2014:

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (miles €)	Valor razonable-Activo/(Pasivo)
Vanilla swap	SFL-Parhaus	Natixis	0,8825%	2017	24.525	-490
Vanilla swap	SFL-Parchamps	Natixis	0,8825%	2017	9.065	-181
Vanilla swap	SFL-Pargal	Natixis	0,8825%	2017	28.150	-562
Vanilla swap	SFL-Parhaus	Nord/LB	0,8825%	2017	24.525	-490
Vanilla swap	SFL-Parchamps	Nord/LB	0,8825%	2017	9.065	-181
Vanilla swap	SFL-Pargal	Nord/LB	0,8825%	2017	28.150	-562
Vanilla swap	SFL-Parhaus	Dekabank	0,8825%	2017	24.525	-490
Vanilla swap	SFL-Parchamps	Dekabank	0,8825%	2017	9.065	-181
Vanilla swap	SFL-Pargal	Dekabank	0,8825%	2017	28.150	-562
CAP	Colonial	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	--
CAP	Colonial	CA-CIB France	3,25%	2014	140.000	--
CAP	Colonial	CA-CIB France Hypothekenbank Frankfurt AG	1,875%	2014	150.000	--
CAP	Colonial	RBS	2,50%	2014	150.000	--
CAP	Colonial	RBS	1,875%	2014	150.000	--
CAP	Colonial	RBS	2,50%	2014	250.000	--
CAP	Colonial	RBS	3,25%	2014	140.000	--
CAP	Colonial	Caixabank	2,50%	2014	100.000	--
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	140.000	--
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	50.000	--
CAP <sup>(1)</sup>	Colonial	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	--
CAP <sup>(1)</sup>	Colonial	CA-CIB France	1,25%	2018	350.000	--
CAP <sup>(1)</sup>	Colonial	ING	1,25%	2018	300.000	--
Swap ( <i>step-up</i> amortizado) <sup>(2)</sup>	Colonial	BBVA	3,50%	2018	116.477	-7.537
CAP	Abix	Caixabank	3,50%	2014	54.105	--
Vanilla swap	TorreMarenostrom	Caixabank	2,80%	2024	28.014	-3.070
<b>Total a 30 de junio de 2014 .....</b>					<b>2.463.816</b>	<b>-14.306</b>

(1) CAP's contratados con motivo de la reestructuración financiera de Colonial del ejercicio 2014.

(2) Durante el ejercicio 2013 y como resultado del acuerdo de reestructuración de la deuda de Entrenúcleos (actualmente sociedad dependiente 100% de Asentia Project), Colonial se subrogó en la posición del Swap que Entrenúcleos tenía contratado con el BBVA.

A 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, la valoración de los instrumentos financieros derivados anteriores ascendía a 14.306 y a 11.523 miles de euros de mayor pasivo financiero.

El valor razonable de los instrumentos derivados fue calculado en base a la 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 fueron 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 30 de junio de 2014 en el 1,87% y a 31 de diciembre de 2013 en el 2,46%.

### **10.3.2 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 Colonial (SCI Washington) por uno de los socios de dicha sociedad. El valor de mercado de los pasivos por instrumentos financieros derivados registrados ascendía a 14.306 miles de euros a 30 de junio de 2014 y a 11.523, 36.620 y 74.411 miles de euros al cierre de los ejercicios 2013, 2012 y 2011, respectivamente. El importe correspondiente a la cuenta corriente ascendía a 73.422 miles de euros a 30 de junio de 2014 y a 72.360, 70.286 y 57.879 miles de euros, respectivamente, al cierre de los ejercicios indicados anteriormente.

### **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 al préstamo sindicado de SFL que se describe en el epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro, a 30 de junio de 2014 existían cuentas corrientes pignoradas por importe de 15.730 miles de euros correspondientes a las actividades continuadas.

### **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 Préstamo Sindicado en relación con las ratios financieras que Colonial debe cumplir (véase epígrafe 10.3.1 del presente 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
- Arrendamientos financieros.

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.

## **11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS**

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

## **12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

### **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 septiembre de 2014 se recogen en el apartado “*Reestructuración de la deuda*”

financiera y recapitalización de la Sociedad en 2014” del epígrafe 5.1.5 y los epígrafes 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro.

Desde el 30 de septiembre de 2014 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.

## 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
D. Juan José Brugera Clavero .....	Presidente	Consejero Ejecutivo <sup>(1)</sup>	19/06/2008	30/06/2014	--
Grupo Villar Mir S.A.U. <sup>(2)</sup> .....	Vicepresidente	Consejero Dominical	13/05/2014	30/06/2014	Inmobiliaria Espacio, S.A. <sup>(3)</sup>
D. Pedro Viñolas Serra .....	Consejero Delegado	Consejero Ejecutivo	18/07/2008	30/06/2014	--
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	Vocal	Consejero Dominical	30/06/2014	30/06/2014	Inmobiliaria Espacio, S.A. <sup>(3)</sup>
Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes .....	Vocal	Consejero Dominical	30/06/2014	30/06/2014	Inmobiliaria Espacio, S.A. <sup>(3)</sup>
D. Juan Carlos García Cañizares .....	Vocal	Consejero Dominical	30/06/2014	30/06/2014	Aguila LTD. <sup>(4)</sup>
D. Francesc Mora Sagués .....	Vocal	Consejero Dominical	30/06/2014	30/06/2014	Mora Banc Grup, S.A. <sup>(5)</sup>
Dña. Ana Sainz de Vicuña .....	Vocal	Consejero Independiente	30/06/2014	30/06/2014	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Consejero Coordinador	Consejero Independiente	19/06/2008	30/06/2014	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Consejero Independiente	19/06/2008	30/06/2014	--
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal	Otro Consejero <sup>(6)</sup>	31/07/2013	30/06/2014	--
D. Francisco Palá Laguna .....	Secretario no Consejero	--	13/05/2008	13/05/2008	--
Dña. Nuria Oferil Coll .....	Vicesecretaria no Consejera	--	12/05/2010	12/05/2010	--

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

(2) Representada por D. Juan-Miguel Villar Mir.

(3) A través de Grupo Villar Mir, S.A.U.

(4) A través de SNI Luxembourg, S.A.R.L.

(5) A través de SICAV Amura Capital.

(6) D. Luis Maluquer Trepas prestó servicios jurídicos a la Sociedad, motivo por el cual se consideró que tenía el carácter de “Otro Consejero Externo”.

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 2014, fijó en 11 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. A la fecha del presente Documento de Registro, forman parte del Consejo de Administración 11 personas.

Durante el primer semestre de 2014, el Consejo de Administración se reunió un total de 11 ocasiones. Asimismo, durante el ejercicio 2013, el Consejo de Administración se reunió un total de 18 ocasiones.

El Consejo de Administración de 30 de junio de 2014 acordó, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el nombramiento de D. Carlos Fernández-Lerga Garralda como “Consejero Independiente Coordinador”. Tal y como prevé el Reglamento de Consejo de Administración de la Sociedad, sus funciones son, entre otras: (i) solicitar al Presidente del Consejo de Administración la convocatoria del mismo cuando lo estime conveniente; (ii) solicitar la inclusión de asuntos en el orden del día de las reuniones del Consejo de Administración; (iii) coordinar la labor de los consejeros no ejecutivos; y (iv) dirigir, en su caso, la evaluación del Presidente del Consejo de Administración.

### ***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:

<b>Nombre/Denominación social</b>	<b>Cargo</b>	<b>Naturaleza del cargo</b>
D. Juan José Brugera Clavero .....	Presidente <sup>(1)</sup>	Consejero Ejecutivo
Grupo Villar Mir S.A.U. <sup>(2)</sup> .....	Vicepresidente	Consejero Dominical
D. Pedro Viñolas Serra .....	Vocal <sup>(3)</sup>	Consejero Ejecutivo
D. Juan Carlos García Cañizares .....	Vocal	Consejero Dominical
D. Frances Mora Sagués .....	Vocal	Consejero Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Vocal	Consejero 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 D. Pedro Viñolas Serra quien tiene delegadas todas las facultades de acuerdo con la ley.

(2) Representada por D. Juan-Miguel Villar Mir.

(3) Consejero Delegado.

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 primer semestre de 2014 la Comisión Ejecutiva se reunió en 1 ocasión. Por otro lado, durante el ejercicio 2013, la Comisión Ejecutiva no se reunió 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 del presente Documento de Registro.

## Altos Directivos

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

Los Altos Directivos<sup>(1)</sup> y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad y de los que dependen las áreas y departamentos de la Sociedad (el “Comité de Dirección”) se identifican a continuación:

Nombre	Cargo
Dña. Carmina Ganyet i Cirera <sup>(2)</sup> .....	Directora General Corporativa
D. Albert Alcober Teixido <sup>(2)</sup> .....	Director Área de Negocio
Dña. Angels Arderiu Ibars .....	Directora Financiera
D. Carlos Krohmer.....	Director Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relación con inversores
D. José Martínez Flor.....	Director Recursos Humanos y Auditor Interno
Dña. Nuria Oferil Coll <sup>(2)</sup> .....	Directora de la Asesoría Jurídica
D. Juan Manuel Ortega Moreno.....	Director Comercial e Inversiones

(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 de la Sociedad es el domicilio social de Colonial a excepción de D. Francesc Mora Sagués (Consejero), cuya dirección profesional es Avenida Meritxel, 96, Andorra la Vella (Principado de Andorra).

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 socios directos o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, 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 Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
D. Juan José Brugera Clavero .....	Presidente	--
Grupo Villar Mir, S.A.U. <sup>(1)</sup> .....	Vicepresidente	Grupo Ferroatlántica, S.A.U. (100%). Villar Mir Energía, S.L.U. (100%). Fertiberia, S.A. (99,8%). Promociones y Propiedades Inmobiliaria Espacio, S.L.U. (100%). Torre Espacio Castellana, S.A.U. (100%). Obrascón Huarte Lain (OHL), S.A. (59,726%).
D. Juan-Miguel Villar Mir (en representación de Grupo Villar Mir, S.A.U.).....		Grupo Villar Mir, S.A.U.–Presidente (vigente). Obrascón Huarte Lain (OHL), S.A.–Presidente (vigente). Abertis Infraestructuras, S.A.–Vicepresidente (vigente). Banco Santander, S.A.–Consejero (vigente).
D. Pedro Viñolas Serra .....	Consejero Delegado	Grupo Mecanotubo–Consejero (hasta 2011). Electro-Stocks, S.A.–Consejero (vigente). Bluespace, S.A.–Consejero (vigente).
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	Vocal	Inmobiliaria Espacio, S.A.–Vicepresidente (vigente). Grupo Villar Mir, S.A.U.–Vicepresidente (vigente). Obrascón Huarte Lain (OHL), S.A.–Vicepresidente 1º (vigente). OHL Concesiones, S.L.–Presidente (vigente). Fertiberia, S.A.–Vicepresidente y Consejero Delegado (vigente). Abertis Infraestructuras, S.A.–Consejero (vigente). Puerto Sotogrande, S.A.–Presidente (vigente). Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.–Presidente (vigente). Torre Espacio Castellana, S.A.U.–Administrador Único (vigente). Centro Canalejas Madrid, S.L.–Presidente (vigente).
Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes.....	Vocal	Inmobiliaria Espacio, S.A.–Consejero (vigente). Grupo Villar Mir, S.A.U.–Consejero (vigente). Obrascón Huarte Lain (OHL), S.A.–Consejero (vigente).



Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Quadrant Capital Advisors, Inc.– <i>Managing Director</i> (vigente). Bavaria, S.A.–Consejero (vigente). Valorem S.A. (Colombia)–Consejero (vigente). Backus & Johnston (Perú)–Consejero (vigente). BTG Pactual Group (Brasil)–Consejero (vigente). Banco CorpBanca Colombia–Consejero (vigente). Sierra Nevada Investments LLC (USA)–Director (vigente). Integral de Servicios Técnicos, S.A.S.–Director (Colombia) (vigente). Latin America Drilling Colombia S.A.S.–Director (Colombia) (vigente).
D. Francesc Mora Sagués .....	Vocal	Mora Banc Grup, S.A. - Presidente (vigente) Mora Banc S.A.U. – Presidente (hasta 2010) y Consejero (vigente) Inversions Morsa, S.A. (family office) – Consejero Delegado (vigente) Mora Assegurances, S.A.U. – Consejero (vigente) Mora Corredors d’Assegurances, S.A. – Consejero (vigente) Mora Gestió d’Actius S.A.U. – Consejero (vigente)
Dña. Ana Sainz de Vicuña .....	Vocal	Corporación Financiera Guadalmar (España)–Consejera (vigente). Grupo Security (Chile)–Consejera (vigente). Sociedad Hotelera (Hotel W Santiago, Chile)–Consejera (vigente). Mobile Dreams Factory–Consejera (vigente).
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda ....	Consejero Coordinador	Gamesa Corporación Tecnológica, S.A.–Consejero (hasta 2012). Abantia Corporación–Consejero (hasta 2010). Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A.–Presidente (vigente).
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	--
D. Luis Maluquer Trepal.....	Vocal	Aldesago, S.L.–Administrador Único (vigente). Pineapple Tree, S.L.–Administrador Único (vigente). Vitek, S.A.–Administrador Único (vigente). Cámara Argentina de Comercio en España–Presidente. (vigente).

(1) Representada por D. Juan-Miguel Villar Mir.

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 salvo la que se refiere a la familia Villar Mir. De este modo, se hace constar que D. Juan-Miguel Villar Mir, representante persona natural y física de Grupo Villar Mir S.A.U. (Vicepresidente del Consejo de Administración de Colonial) es padre de D. Juan Villar-Mir de Fuentes y de Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes, ambos Consejeros de la Sociedad.

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

(a) Consejo de Administración

**D. 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 (Máster 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 Terrasa 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 hasta 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 hasta 2006 ya estuvo ligado a Inmobiliaria Colonial (Sociedad absorbida) ocupando los cargos de Consejero Delegado y Administrador de SFL. Asimismo, desde julio de 2006 hasta marzo de 2007 ocupó el cargo de Director General de Grupo Mutua Madrileña. Asimismo, ejerció el cargo de Presidente de la Fundación ESADE hasta el año 2005, donde fue profesor agregado durante 15 años.

Desde abril de 2010, preside la sociedad SFL. Es actualmente Presidente del Patronato de la Universidad Ramón Llull. Asimismo, es miembro de la Comisión Ejecutiva de la Junta del Círculo de Economía.

#### ***D. Juan-Miguel Villar Mir en representación de Grupo Villar Mir, S.A.U.***

Grupo Villar Mir, S.A.U. es uno de los mayores grupos industriales españoles cuyas actividades principales se centran en las áreas de la construcción, de las concesiones de infraestructuras, de los fertilizantes y química, la electrometalurgia, la energía y el sector inmobiliario.

Actualmente, el representante persona natural y física de Grupo Villar Mir, S.A.U. en el Consejo de Administración de Colonial es D. Juan-Miguel Villar Mir, cuyo *currículum vitae* se facilita a continuación:

Marqués de Villar Mir.

Doctor Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (número uno de su promoción), licenciado en Derecho, diplomado en Organización Industrial de la EOI y diplomado del *Economic Development Institute* (Washington D.C.). Asimismo, es catedrático de Organización de Empresas, por oposición, de la Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la Universidad Politécnica de Madrid y catedrático de Contabilidad y Legislación de la Escuela Universitaria de Obras Públicas de la Universidad Politécnica de Madrid.

Fue Vicepresidente del Gobierno para Asuntos Económicos y Ministro de Hacienda en el Primer Gobierno de la Monarquía. El resto de su actividad la ha desarrollado principalmente en el mundo empresarial donde ha desempeñado el cargo de Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo en empresas de gran importancia y dimensión a nivel español e internacional. También ha desempeñado importantes cargos en el ámbito cultural y académico, entre otros: Presidente del Colegio Nacional de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Presidente de la Fundación Agustín de Betancourt, es colegiado de honor del Colegio Nacional de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Miembro de Honor del Instituto de la Ingeniería de España y académico de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas, de la Real Academia de Ingeniería, de la Real Academia de Ciencias Económicas y Financieras y de la Real Academia de Doctores de España.

Es actualmente, entre otras, miembro del Consejo de Administración de Grupo Villar Mir, S.A.U. (Presidente), Obrascón Huarte Lain, S.A. (Presidente), Abertis Infraestructuras, S.A. (Vicepresidente) y Banco Santander, S.A. (consejero independiente).

#### ***D. Pedro Viñolas Serra***

Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y por la Universidad Politécnica de Cataluña y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también estudió 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 SFL formando parte de su Comité Ejecutivo. 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.

***D. Juan Villar-Mir de Fuentes***

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid.

Es actualmente miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Espacio, S.A. (Vicepresidente), Grupo Villar Mir, S.A.U. (Vicepresidente), Obrascón Huarte Lain (OHL), S.A. (Vicepresidente 1º), OHL Concesiones, S.L. (Presidente), Fertiberia, S.A. (Vicepresidente), Abertis Infraestructuras, S.A. (consejero), Puerto Sotogrande, S.A. (Presidente), Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. (Presidente), Torre Espacio Castellana, S.A.U. (Administrador Único) y Centro Canalejas Madrid, S.L. (Presidente).

***Dña. Silvia Villar-Mir De Fuentes***

Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por el *American College* de Londres (*Summa cum laude*).

Es actualmente miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Espacio, S.A. (consejero), Grupo Villar Mir, S.A.U. (consejero) y Obrascón Huarte Lain, S.A. (consejero).

***D. Juan Carlos García Cañizares***

Ingeniero Industrial. Asimismo, ha hecho programas gerenciales en IMD Suiza y cuenta con un MBA otorgado conjuntamente por New York University Stern School of Business, London School of Economics y HEC París.

Es un banquero de inversión que lideró fusiones, adquisiciones y financiación de adquisiciones por más de \$20 mil millones de dólares. Asimismo, fue Vicepresidente de Planeación de Bavaria, una de las principales compañías cerveceras de América Latina. En el año 2000, como Vicepresidente de Fusiones y Adquisiciones, fue responsable del programa internacional de adquisición es de cervecerías por \$4 mil millones de dólares y la posterior fusión con SABMiller plc por un valor de \$8 mil millones de dólares, creando así la segunda mayor empresa cervecera del mundo. Antes de su ingreso al Grupo Santo Domingo, fue co-fundador y Socio Principal de Estrategias Corporativas, una firma de banca de inversión en América Latina.

Actualmente ostenta el cargo de Managing Director de Quadrant Capital Advisors, Inc. en Nueva York (firma de inversiones del Grupo Santo Domingo con sede en Nueva York). Es responsable del Grupo de Inversiones Estratégicas de Quadrant Capital, incluyendo inversiones en SABMiller plc y en sectores como consumo, sistema financiero, recursos naturales y energía a nivel mundial, entre otros. En los últimos años lideró las inversiones de GSD en BTG Pactual Group (Brasil), CorpBanca (Chile), la adquisición del control de Integral de Servicios Petroleros (Colombia) y de una participación de referencia en Colonial (España). Asimismo, es miembro de los Consejos de Bavaria, S.A. y Valorem S.A. (Colombia), Backus & Johnston (Perú), BTG Pactual Group (Brasil), Banco CorpBanca Colombia, Integral de Servicios Técnicos (Colombia), entre otros.

***D. Francesc Mora Sagués***

Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona. Cuenta con un máster en Business Administration (MBA), MBA Interuniversitario. Universidad de Barcelona, Universidad Autónoma de Barcelona y Universidad Politécnica de Catalunya. Estudios de Doctorado. Programa de Administración y Dirección de Empresas. Universidad Politécnica de Catalunya. Finalizados créditos tipos I, II y III.

Ha desarrollado su actividad profesional como Oficial de Justicia en la Batllia (autoridad municipal y judicial) de S.E. el Copríncipe Francés desde 1991 hasta 1993. Posteriormente se incorporó al Bufete Mora & Ortega Associats como especialista en Derecho Mercantil y Civil, actividad que desarrolló hasta el año 2001. Igualmente, en 1995 fue nombrado Secretario del Consejo de Administración de Banca Mora, S.A.U., Banca Internacional d' Andorra, S.A. y Assegurances Principat, S.A., cargos que desarrolló hasta el año 2001. Durante los años 1996 y 1997 fue Secretario de Estado de Interior en el Gobierno de Andorra. Desde el año 1997 y hasta 2001 fue Miembro del Parlamento de Andorra (Consell General). A partir del año 2001 y hasta 2010 ejerció el cargo de Presidente del Consejo de Mora Banc, SAU y desde el año 2010 y hasta la fecha ejerce el cargo de

Consejero en esta sociedad. Asimismo, desde el año 2010 ejerce el cargo de Presidente del Consejo de Mora Banc Grup, SA. Igualmente, desde el año 2001 es miembro de los Consejos de Mora Assegurances SAU y Mora Gestió d' Actius, S.A.U., subsidiaria de Mora Banc Grup, S.A.

Es actualmente, miembro del Consejo de Administración de Mora Banc Grup, S.A. (Presidente desde 2010) y Inversions Morsa, S.A. (*family office*) (Consejero Delegado desde 2003). Además desempeña las funciones de auditor Interno en Caritas Europa.

#### ***Dña. Ana Sainz de Vicuña***

Licenciada en Economía Agraria por la *Reading University* de Reino Unido y cuenta con un *Program for Management Development* por la Universidad de Harvard.

Trabajó durante 18 años (1984-2003) en Merrill Lynch en España. Inició su carrera en Banca Privada, donde estuvo 12 años. Posteriormente se incorporó a la Sociedad de Valores y Bolsa que se constituyó tras la adquisición de FG, siendo responsable de la integración de la misma, de la mano de D. Claudio Aguirre, y posteriormente responsabilizándose de las Operaciones, Sistemas, RRHH y Finanzas. Finalmente fue nombrada Director General de la sucursal en España de Merrill Lynch International Bank. También ha sido miembro del Consejo de Mobile Dreams Factory, una agencia de marketing y publicidad móvil, y de Asturbega, embotellador de Coca-Cola en el norte de España. En la actualidad forma parte del Comité fundacional de la Fundación ARPE (*Foundation for Art Research Partnership and Education*).

Desde 2004, es miembro del Consejo y del Comité de Dirección de Corporación Financiera Guadalmar (CFG), un *Family Office* con activos en España y Latinoamérica, principalmente Argentina y Chile. Supervisa el Comité de Activos Financieros que gestiona las carteras de valores, así como las inversiones de la familia en el Grupo Security, del cual también es Consejera, y en los Grupos hoteleros Awasi y W Santiago.

#### ***D. 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 de Abantia Corporación. Ha sido asimismo Consejero de Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (*Lead Independent Director*) y Consejero General de La Caixa. Miembro del Secretariado Internacional de la World Federalist Youth (Amsterdam, Holanda); Secretario de la LECE, Madrid (Liga Europea de Cooperación Económica); Secretario de la Fundación para el Progreso y la Democracia, Diputado (Tesorero) de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid y vocal de la Comisión Ejecutiva del Real Instituto Elcano. Asimismo, ha desarrollado una importante labor docente en la Facultad de Ciencias Políticas de la Universidad Complutense y en el Instituto de Estudios Europeos de la Universidad de Alcalá de Henares, entre otros, y es autor de numerosas publicaciones.

En la actualidad es Presidente de Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A. y continúa en el ejercicio de la Abogacía desde su despacho Carlos Fernández-Lerga Abogados, dedicándose fundamentalmente al Asesoramiento legal en Derecho Mercantil y Civil. Asimismo, en la actualidad es miembro del Consejo de Administración de SFL.

#### ***D. 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 y Managing Director y Jefe de la División de América Latina y el Caribe en Nueva York.

#### ***D. 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 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. Es actualmente miembro del Consejo de Administración en calidad de administrador único de Aldesago, S.L., Pineapple Tree, S.L. y Vitek, S.A. Asimismo, actualmente es Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España.

#### ***(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.

#### ***Dña. 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 SFL.

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- Ética y Empresa.

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

#### ***D. 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 2009 ha asumido la Dirección del Negocio de Colonial, cargo que ocupa en la actualidad.

***Dña. Angels Arderiu Ibars***

Estudió Ciencias Empresariales en la Universidad de Barcelona, obteniendo con posterioridad un Postgrado en Auditoría de Cuentas. En la actualidad es miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC). Ha cursado también un Máster en Finanzas por ESADE y el Programa de Dirección General de Empresas (PDG) por IESE.

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, cargo que ocupa actualmente. Es miembro del Consejo de Administración de SFL.

***D. 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 asociado 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 y es miembro del Consejo de Administración de SFL. Asimismo es miembro del Investor Relations Committee de la EPRA (*European Public Real Estate Association*).

***D. 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, así como la responsabilidad de la Auditoría Interna.

***Dña. 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 los servicios jurídicos de Colonial en 2004.

A partir del año 2010 asumió el cargo de Directora de la Asesoría Jurídica y de Vicesecretaria del Consejo de Administración de Colonial.

***D. Juan Manuel Ortega Moreno***

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas en la Universidad Autónoma de Madrid. Miembro del Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Inició su trayectoria profesional en el sector inmobiliario en 1997 en la empresa Detinsa. Posteriormente trabajó en el IESE colaborando en la elaboración del primer Libro Blanco del Sector Inmobiliario y diversos trabajos del campo financiero/inmobiliario. Se incorporó a JLL (Jones Lang Lasalle) en enero de 2011 y desempeñó diversos cargos como consultor senior en la división de office leasing y como responsable de la división de agencia residencial en España. En noviembre 2005 se unió a UBS Bank donde trabajó en el área de real estate Investment Management y como responsable inmobiliario en España. Entre los años 2011 y 2014 JLL ha sido responsable del área de Capital Markets de JLL. Ha ejercido también actividad como profesional autónomo en el campo de la investigación y consultoría estratégica.

Actualmente, ocupa el cargo de Director Comercial e Inversiones en Colonial desde diciembre de 2014.

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

*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.

En todo caso, los miembros del Consejo de Administración de Colonial tienen la obligación de 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 miembros del Consejo de Administración 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 presente 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.

El Consejero afectado, conforme a lo previsto en los Estatutos y en el Reglamento del Consejo, se abstendrá de intervenir en los acuerdos y decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera, siendo los votos de los Consejeros afectados por el conflicto deducidos a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria.

*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, al margen de las restricciones previstas en la normativa aplicable.

## 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 lo 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 2013, desglosado por conceptos retributivos:

Remuneraciones 31/12/2013	Retribución fija	Retribución variable	Atenciones Estatutarias <sup>(1)</sup>	Dietas	Dietas por pertenencia a otros Consejos de sociedades del Grupo Colonial	Retribución fija de sociedades del Grupo	Total
D. Juan José Bruguera Clavero ...	326	130	100	86	36	150	828
D. Pedro Viñolas Serra .....	444	172	75	54	36	0	781
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	0	0	117	54	36	0	207
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.	0	0	110	54	0	0	164
D. Luis Maluquer Trepal.....	0	0	21	18	18	0	57
D. Javier Faus Santasusana <sup>(2)</sup> .....	0	0	100	54	0	0	154
HDA Conseil, S.A.R.L. <sup>(2)</sup> .....	0	0	35	24	0	0	59
D. Jean Luc Ransac <sup>(3)</sup> .....	0	0	47	21	0	0	68
D. Carlos Gramut Suárez <sup>(4)</sup> .....	0	0	25	27	0	0	52
D. Jose María Sagardoy Llonis <sup>(4)</sup>	0	0	43	21	0	0	64
D. Alberto Ibáñez González <sup>(5)</sup> .....	0	0	92	42	0	0	134
D. Alain Chetrit <sup>(5)</sup> .....	0	0	92	42	0	0	134
<b>Totales.....</b>	<b>770</b>	<b>302</b>	<b>857</b>	<b>497</b>	<b>126</b>	<b>150</b>	<b>2.702</b>

(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 mayo de 2014, D. Javier Faus Santasusana y HDA Conseil, S.A.R.L. representado por D. Henri Götlin d'Ambières cesaron como Consejeros y miembros de las Comisiones del Consejo.

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

(4) En julio de 2013, D. Carlos Gramunt Suárez y D. José María Sagardoy Llonis cesaron como Consejeros.

(5) En noviembre de 2013, D. Alberto Ibáñez González y D. Alain Chetrit cesaron como Consejeros y miembros de las Comisiones del Consejo.

A continuación se indica la información sobre la retribución total de los miembros del Consejo de Administración de Colonial para el ejercicio 2013.

A) Por la pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad, las retribuciones durante el ejercicio 2013 fueron las siguientes:

Concepto retributivo	2013 Importe (miles €)
Retribución fija <sup>(1)</sup> .....	770
Retribución variable.....	302
Dietas.....	497
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros.....	0
Atenciones estatutarias.....	857
Otros .....	0
<b>Total.....</b>	<b>2.426</b>

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

	<b>2013</b>
<b>Otros beneficios</b>	<b>Importe (miles €)</b>
Anticipos.....	0
Créditos concedidos.....	0
Fondos y planes de pensiones: aportaciones .....	0
Fondos y planes de pensiones: obligaciones contraídas .....	0
Primas de seguros de vida.....	0
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros .....	0
<b>Total.....</b>	<b>0</b>

B) Por la pertenencia de los Consejeros de Colonial a otros Consejos de Administración y/o a la alta dirección de las sociedades dependientes de Colonial, percibieron durante el ejercicio 2013 las siguientes cantidades:

	<b>2013</b>
<b>Concepto retributivo</b>	<b>Importe (miles €)</b>
Retribución fija.....	150
Retribución variable.....	0
Dietas.....	126
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros.....	0
Atenciones estatutarias.....	0
Otros .....	0
<b>Total.....</b>	<b>276</b>

	<b>2013</b>
<b>Otros beneficios</b>	<b>Importe (miles €)</b>
Anticipos.....	0
Créditos concedidos.....	0
Fondos y planes de pensiones: aportaciones .....	0
Fondos y planes de pensiones: obligaciones contraídas .....	0
Primas de seguros de vida.....	0
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros .....	0
<b>Total.....</b>	<b>0</b>

C) Por tipología de Consejero:

<b>Tipología Consejeros</b>	<b>2013</b>	
	<b>Por Sociedad</b>	<b>Por Grupo</b>
	<b>(miles €)</b>	
Ejecutivos .....	1.387	222
Externos dominicales.....	511	0
Externos independientes .....	335	36
Otros externos.....	193	18
<b>Total.....</b>	<b>2.426</b>	<b>276</b>

D) Respecto al beneficio atribuido a la Sociedad:

	<b>2013</b>
Remuneración total Consejeros (miles de euros) .....	2.702
Remuneración total Consejeros/beneficio atribuido a la Sociedad.....	--

Las retribuciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2014 por los miembros del Consejo de Administración de Colonial en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascendieron a 3.897 miles de euros, incluidos 2.520 miles de euros correspondientes a la retribución extraordinaria, contingente y no recurrente por la reestructuración de la deuda financiera sindicada de la Sociedad, satisfecha a los Consejeros ejecutivos.

### ***Retribución de los administradores de la Sociedad***

La Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 aprobó, bajo el punto sexto del orden del día, establecer en 1.650.000 euros el límite anual máximo para 2014 (con efectos 1 de enero de 2014) al que podrá ascender el importe global de la retribución de los Consejeros, en concepto de remuneración anual fija y de dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus Comisiones. Dicho importe incluye también, en los mismos términos de remuneración anual fija y dietas de asistencia, la retribución correspondiente al Consejero coordinador, al Vicepresidente y al resto de los miembros de las comisiones del Consejo de Administración. 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 en 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—; (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 enero de 2014; (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 (véase apartado b) siguiente); y (iv) la retribución extraordinaria, contingente y no recurrente por importe de 1.050.000 euros para el Presidente y de 1.470.000 euros para el Consejero Delegado por haberse cumplido las condiciones referentes a la reestructuración de la deuda financiera sindicada de la Sociedad a las que estaban sometidas dichas retribuciones.

El *Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Inmobiliaria Colonial, S.A.* correspondiente al ejercicio 2013 fue depositado en la CNMV y aprobado con carácter consultivo por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 bajo el punto séptimo del orden del día. 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 dicho informe, que puede consultarse en la página web de la Sociedad ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

#### *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) El Consejero Independiente Coordinador percibirá una cantidad fija anual de 50.000 euros.
- (iii) Adicionalmente, el Presidente y el Vicepresidente del Consejo percibirán 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.
- (iv) El Presidente y el Vicepresidente de la Comisión Ejecutiva percibirán asimismo una cantidad fija anual adicional de 50.000 euros cada uno y el resto de los integrantes de la Comisión percibirán la cantidad fija anual de 25.000 euros.
- (v) Los Presidentes del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones percibirán asimismo cada uno una cantidad fija anual de 50.000 euros y el resto de los integrantes de dichas Comisiones percibirán la cantidad fija anual de 25.000 euros.

- (vi) Igualmente, los Presidentes de la Comisión Ejecutiva, Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comité de Auditoría y Control, percibirán en calidad de dietas de asistencia para cada una de las reuniones la cantidad de 4.800 euros, y los vocales de dichas comisiones la cantidad de 3.000 euros cada uno por cada reunión.

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, así como la retribución variable indicada para ellos en el referido apartado, 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 2014*

(i) Retribución anual fija

- Presidente del Consejo de Administración que desempeña determinadas funciones ejecutivas: su retribución anual fija asciende a 326.568,84 euros.
- Consejero Delegado y primer ejecutivo de la Sociedad: su retribución anual fija asciende a 445.053,25 euros.

(ii) Retribución variable

Los Consejeros ejecutivos (Presidente y Consejero Delegado) son los únicos con retribución variable constituida por:

- Retribución variable ordinaria: se determinará en función del grado de cumplimiento de sus funciones evaluadas anualmente por el Consejo y por los esfuerzos e iniciativas realizados, pudiendo ser para cada Consejero ejecutivo de hasta un máximo de un 40% sobre la retribución anual fija de cada uno.
- Plan de entrega de acciones: véase apartado c) siguiente.

(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. Adicionalmente, la Sociedad satisface al Consejero Delegado otras retribuciones en especie en concepto de seguros médicos.

(iv) Retribución adicional contingente

Véase epígrafe 16.2 del presente Documento de Registro.

(v) Acuerdo de reestructuración de la deuda financiera

Véase apartado d) siguiente.

*c) Plan de entrega de acciones*

La Junta General de Accionistas de 21 de enero de 2014 aprobó, previo informe favorable y a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la modificación del plan de retribución variable a largo plazo (el “**Plan**”) que fue aprobado por la Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2011 consistente en la entrega condicionada y restringida de acciones de Colonial.

El Plan deja sin efecto el antiguo “Plan de Incentivos” que fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el día 21 de junio de 2011.

- *Descripción del Plan:* entrega de acciones ordinarias a los beneficiarios del Plan dependiendo del cumplimiento anual de determinados indicadores y de que sus beneficiarios sean Consejeros ejecutivos o tengan relación mercantil o laboral con Colonial o su grupo en las fechas de entrega de las acciones.

- *Finalidad del Plan:* establecimiento de un sistema retributivo complementario con el que lograr una todavía mayor alineación de los intereses de los destinatarios con el interés principal perseguido por el Consejo de Administración y por el equipo directivo, que es la maximización del beneficio para el accionista.
- *Beneficiarios del Plan:* el Presidente del Consejo de Administración (D. Juan José Brugera Clavero), el Consejero Delegado (D. Pedro Viñolas Serra) y los miembros del Comité de Dirección de Colonial entre los que se encuentran los Altos Directivos.
- *Determinación del número de acciones:* el número máximo de acciones que tendrá derecho a percibir anualmente el Presidente del Consejo, D. Juan José Brugera Clavero, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 488.372 acciones.

El número máximo de acciones que tendrá derecho a percibir anualmente el Consejero Delegado, D. Pedro Viñolas Serra, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 1.269.767 acciones.

El número máximo de acciones que, en su conjunto, tendrán derecho a percibir anualmente los miembros del Comité de Dirección, beneficiarios del Plan, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 1.962.791 acciones.

- *Condiciones del Plan:* la determinación del número de acciones a asignar a los beneficiarios del Plan quedará condicionado al cumplimiento de los siguientes indicadores:
  - En el caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea de entre un 95% y un 105% con respecto a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, se devengará el 100% del número de acciones previsto.
  - En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea inferior hasta un 25% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, el número máximo de acciones que tendrían derecho a percibir los beneficiarios en ese año se reducirá en un 1,5% por cada punto porcentual de reducción del señalado flujo de caja neto de operaciones por debajo del 95%.
  - En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea superior en más del 5% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, el número máximo de acciones que tendrían derecho a percibir los beneficiarios en ese año se aumentará en un 1,5% por cada punto porcentual de incremento del señalado flujo de caja neto de operaciones por encima del 105%, hasta un nuevo número máximo de acciones equivalente al 125% del número de acciones previsto.
  - En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea inferior en más de un 25% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, no se devengará ninguna parte del número de acciones previsto.

El número de acciones a entregar en función de los cálculos anteriormente descritos será ajustado a la baja en un 25% cada año en el supuesto de que el *Net Asset Value* de las acciones de Colonial no experimente un crecimiento anual del 4% en el periodo que comprende los años de 2015 a 2018. El número de acciones acumulado concedido será ajustado al final de cada año para reflejar que la aplicación del plan sigue este criterio. En relación con el año 2014, el *Net Asset Value* de referencia será el *Net Asset Value* de la Sociedad al final del trimestre en el cual se produzca la refinanciación del antiguo préstamo sindicado, requiriéndose un crecimiento trimestral mínimo de 1% del *Net Asset Value* para que no se produzca un ajuste a la baja del número de acciones a entregar.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el objetivo de *Net Asset Value* anual a obtener se calculará a partir de incrementar el dato obtenido en el año anterior a una tasa del 4%, con excepción del año 2014, en el que se incrementa el dato observado a 6 de mayo de 2014 a razón de un 1% trimestral. El primer *Net Asset Value* de referencia será el observado a 30 de junio de 2014, es decir, 0,45 euros por acción.

Los criterios mencionados anteriormente, tanto aquellos relacionados con el Flujo de Caja como relacionados con el *Net Asset Value*, se aplicarán sobre la base de un cálculo “por acción”.

El Flujo de Caja neto se define como el resultado de minorar las rentas netas con los gastos generales recurrentes y será ajustado para no reflejar factores extraordinarios consecuencia de rendimientos anómalos.

Corresponderá al Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinar el número de acciones que le ha correspondido a cada beneficiario en función del cumplimiento de los indicadores señalados. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá contar con la colaboración de expertos independientes para la determinación del cumplimiento de los indicadores anuales referidos en este acuerdo.

En todo caso, los beneficiarios, para tener derecho al Plan, deberán suscribir y aceptar las condiciones del mismo. Asimismo, la entrega de las acciones quedará en todo caso supeditada a que los beneficiarios del Plan sean Consejeros ejecutivos o tengan relación laboral o mercantil con Colonial o su grupo en las fechas en que se produzca la misma.

- *Duración del Plan y entrega de las acciones:* El Plan será de aplicación durante los años 2015, 2016, 2017, 2018, y 2019.

Entre los días 1 y 15 de abril de cada uno de los años señalados anteriormente, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará el número de acciones que, en función del cumplimiento de los indicadores del año anterior, ha correspondido a cada uno de los beneficiarios del Plan. Las acciones que les hubiera correspondido se entregarán a los beneficiarios entre los días 15 y 30 de abril de cada año.

Las acciones recibidas en ejecución de este Plan no podrán ser enajenadas ni transmitidas por los beneficiarios del mismo hasta que hayan transcurrido tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de las mismas.

La entrega de las acciones que resulten incluirá un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de la acción entregada no sea en ningún caso superior en un 150% a la cotización media de la acción de Colonial en el mes de noviembre de 2013.

En el supuesto de que se adoptara por Colonial un acuerdo que pudiera afectar negativamente y de modo sustancial a las acciones de Colonial o que implicara una variación del número de acciones en circulación como consecuencia de la modificación del valor nominal de las mismas, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, realizará los ajustes necesarios para que se mantenga la equivalencia de prestaciones de este Plan. El mismo ajuste se realizará en el caso de fusión, integración o escisión. Dichos ajustes serán realizados sobre la base de prácticas de mercado habituales ampliamente aceptadas para decisiones tales como el reparto de dividendos, ejercicio de *warrants* existentes u otras decisiones que tendrían un impacto técnico dilutivo en el “valor por acción”.

Asimismo, el Consejo acordará la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes a cada uno de los beneficiarios en el caso de que tenga lugar un “supuesto de liquidez sustancial”. Un “supuesto de liquidez sustancial” tendrá lugar en caso de que se autorice una oferta pública de adquisición con la finalidad de adquirir la totalidad del capital social de Colonial, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente. En este último caso, la liquidación anticipada del Plan estará sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En el caso de que la oferta tuviera como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de Colonial, y no se produzca un cambio de control, no se procederá con carácter previo a la entrega de las acciones y deberá establecerse un sistema de retribución equivalente alternativo, basado en la sustitución de la distribución de acciones prevista por un reparto de efectivo equivalente. Si con posterioridad a la exclusión de cotización de las acciones de Colonial tuviese lugar una operación que implicase un cambio de control, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente, el Consejo acordará la liquidación anticipada del Plan y la entrega de la remuneración máxima prevista en efectivo, sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En el supuesto de que durante la vigencia de este Plan, el Presidente o el Consejero Delegado fueran despedidos de forma improcedente, la Junta General no prorrogue su mandato o fueran cesados de sus

cargos sin justa causa tendrán derecho a la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes de liquidar durante los años que quedaran para la finalización del plazo de duración del Plan, excepto cuando el despido improcedente tenga lugar durante los años 2014 y 2015, en cuyo caso tendrán derecho a recibir el 50% del número máximo de acciones pendientes de liquidar si el despido tiene lugar en 2014 o el 66% si el despido tiene lugar en 2015.

Los beneficiarios perderán su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente, rescisión con justa causa o en caso de dimisión por iniciativa de los mismos, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos los beneficiarios perderán cualquier derecho sobre acciones otorgadas.

*d) Acuerdo de reestructuración de la deuda financiera*

En el ejercicio 2013, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y en el marco del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros, acordó por unanimidad, con la abstención del Presidente del Consejo de Administración y el Consejero Delegado, una retribución extraordinaria, contingente y no recurrente, a favor de los miembros del Comité de Dirección de la Sociedad, entre los que se encontraban el Presidente del Consejo de Administración y el Consejero Delegado, por un importe máximo de hasta 4.000.000 euros, estableciendo, asimismo, la distribución de dicho importe entre los miembros del Comité de Dirección. La percepción de dicha retribución quedó sometida a que la Sociedad acordase la reestructuración de su deuda financiera sindicada antes de la finalización del ejercicio 2014 en los términos fijados por el Consejo de Administración. En este sentido, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordó, una vez verificado el cumplimiento de las condiciones, proceder a la liquidación y pago de dicha retribución en la primera semana del mes de julio de 2014 (esto es, una vez acordada, en su caso, la retribución de los administradores por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014) a los beneficiarios de la misma, de la siguiente manera: 1.050.000 euros para el Presidente del Consejo de Administración; 1.470.000 euros para el Consejero Delegado; y 1.480.000 euros para el resto de los miembros del Comité de Dirección. La retribución extraordinaria, contingente y no recurrente no se considerará parte de la retribución consolidable ni indemnizable de los beneficiarios.

En este sentido, la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 aprobó bajo el punto sexto del orden del día la retribución de los administradores. Dicho acuerdo fijó el límite anual máximo de remuneración de los miembros del Consejo de Administración, incluyendo expresamente la retribución extraordinaria, contingente y no recurrente referida anteriormente para el Presidente y para el Consejero Delegado por haberse cumplido las condiciones referentes a la reestructuración de la deuda financiera sindicada de la Sociedad a las que estaban sometidas dichas retribuciones. Dicho punto del orden del día fue aprobado por un 99,06% de los votos.

Asimismo, la referida retribución extraordinaria, contingente y no recurrente se incluyó en el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros difundido y aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2013 (96,9989% de votos a favor) y el 30 de junio de 2014 (93,642% de los votos a favor).

Las retribuciones devengadas por la Alta Dirección durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2014 ascendieron a 1.785 miles de euros correspondientes a sueldos y salarios, incluidos 1.220 miles de euros correspondientes a la retribución extraordinaria, contingente y no recurrente por la reestructuración de la deuda financiera sindicada de la Sociedad.

Las retribuciones devengadas por la Alta Dirección durante el ejercicio 2013 ascendieron a 678 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, el 21 de junio de 2011 y el 30 de junio de 2014 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, 1 miembro de la Alta Dirección, la Directora General Corporativa, tiene firmada una cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, que le otorga el derecho a percibir una indemnización a la terminación de sus funciones por un importe equivalente a 3 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, 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). Asimismo el Comité también designará, de entre sus miembros, un Secretario; o bien podrá designar como tal al Secretario o cualquiera de los Vicesecretarios del Consejo.

Durante el primer semestre de 2014, el Comité de Auditoría y Control se reunió un total de 6 ocasiones hasta el 30 de junio. Asimismo, durante el ejercicio 2013, el Comité de Auditoría y Control se reunió un total de 9 ocasiones.



La composición actual del Comité de Auditoría y Control de Colonial es la siguiente:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Naturaleza del cargo</b>
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Presidente	Consejero Independiente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	Vocal	Consejero Dominical
D <sup>a</sup> Ana Sainz de Vicuña.....	Vocal	Consejero Independiente
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Vocal	Consejero Independiente
D. Luis Maluquer Trepal.....	Vocal	Otro Consejero

### *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.

Adicionalmente, las funciones del Comité de Auditoría y Control, de conformidad con el artículo 32 de los Estatutos Sociales y con el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, 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.
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 distintos riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, incluidos los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

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. Asimismo la Comisión también designará, de entre sus miembros, un Secretario; o bien podrá designar como tal al Secretario o cualquiera de los Vicesecretarios del Consejo.

Durante el primer semestre de 2014 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió un total de 4 ocasiones hasta el 30 de junio. Asimismo, durante el ejercicio 2013, la Comisión de Nombramiento y Retribuciones se reunió un total de 12 ocasiones.

La composición actual de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial es la siguiente:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Naturaleza del cargo</u>
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Presidente	Consejero Independiente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	Vocal	Consejero Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares .....	Vocal	Consejero Dominical
D. Francesc Mora Sagués .....	Vocal	Consejero Dominical
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Consejero Independiente

### *B) Competencias*

Las funciones de la Comisión, de conformidad con el artículo 33 de los Estatutos Sociales y con el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, 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 concurren, 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 G “Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad del ejercicio 2013 que 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 dicho informe, que puede consultarse en la página web de la Sociedad ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

A 31 de diciembre de 2013, del total de las 53 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, la Sociedad cumplía 48 recomendaciones, cumplía parcialmente 2 (someter a aprobación de la Junta General de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad y exigir a los consejeros que dediquen a su función el tiempo y el esfuerzo necesario para desempeñarlo con eficacia), incumplía 1 (número Consejeros independientes igual o superior a 1/3 del total de Consejeros) y 2 no le eran aplicables.

En cuanto a la recomendación 12, que exige que el número de Consejeros independientes represente al menos 1/3 del total de Consejeros, a 31 de diciembre de 2013 el Consejo de Administración de la Sociedad contaba con 2 Consejeros independientes y 2 miembros que ostentaban la categoría de “otros Consejeros” que, si bien no llegaban a representar 1/3 del total de Consejeros, suponían, 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. Actualmente, tras los cambios en el Consejo de Administración, sobre un total de 11 Consejeros, 3 tienen la consideración de independientes y 1 miembro ostenta la categoría de “otro Consejero”.

## **17. EMPLEADOS**

### **17.1 General**

El número medio de empleados en plantilla, desglosados por categoría principal de actividad, durante el primer semestre de 2014 y durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011, fueron los siguientes:

<b>Tipo</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Directivos .....	28	30	30	28
Profesionales y técnicos .....	43	44	44	45
Administrativos y comerciales .....	74	76	81	83
<b>Total operaciones continuadas.....</b>	<b>145</b>	<b>150</b>	<b>155</b>	<b>156</b>
Asentia Project <sup>(1)</sup> .....	--	16	18	23
Inmocaral Servicios <sup>(1)</sup> .....	--	1	1	2
Riofisa <sup>(1)</sup> .....	--	13	25	33
<b>Total plantilla Grupo.....</b>	<b>145</b>	<b>180</b>	<b>199</b>	<b>214</b>
España .....	70	104	119	131
Francia .....	75	76	80	83

(1) Con fecha 25 de febrero de 2014 dejó de formar parte del perímetro de consolidación de Colonial tras la desconsolidación del Grupo Asentia (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), lo que ha afectado a un número medio de 29 empleados.

A la fecha del presente Documento de Registro, el número de empleados del Grupo Colonial asciende a 145 empleados.

### 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
D. Juan José Brugera Clavero.....	0	0	0,000	--
Grupo Villar Mir S.A.U. <sup>(1)</sup> .....	773.333.294	0	24,427	Inmobiliaria Espacio, S.A. <sup>(2)</sup>
D. Pedro Viñolas Serra .....	140	0	0,000	--
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	0	0	0,000	Inmobiliaria Espacio, S.A. <sup>(2)</sup>
Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes.....	0	0	0,000	Inmobiliaria Espacio, S.A. <sup>(2)</sup>
D. Juan Carlos García Cañizares.....	0	0	0,000	Aguila LTD. <sup>(3)</sup>
D. Francesc Mora Sagués .....	0	0	0,000	Mora Banc Grup, S.A. <sup>(4)</sup>
Dña. Ana Sainz de Vicuña .....	15.500	0	0,000	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda ..	13.610	11.700	0,001	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	18.201	0	0,001	--
D. Luis Maluquer Trepat.....	145.040	0	0,005	--
<b>Total.....</b>	<b>773.525.785</b>	<b>11.700</b>	<b>24,434</b>	<b>--</b>

(1) Representada por D. Juan-Miguel Villar Mir.

(2) A través de Grupo Villar Mir, S.A.U.

(3) A través de SNI Luxembourg, S.A.R.L.

(4) A través de SICAV Amura Capital.

Fuente: según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV consultada a la fecha del presente Documento de Registro).

Para mayor detalle del plan de entrega de acciones del Presidente, Consejero Delegado y 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 2013, SFL mantenía 3 planes de opciones sobre acciones a favor de los administradores ejecutivos y del personal directivo del Grupo SFL, sin que formasen 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 de Colonial.

## 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:

<b>ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS</b>	<b>Núm. derechos de voto directos</b>	<b>Núm. derechos de voto indirectos</b>	<b>% sobre el total de derechos de voto</b>
Inmobiliaria Espacio, S.A. <sup>(1)</sup> .....	0	773.333.294	24,427
Qatar Investment Authority <sup>(2)</sup> .....	0	415.933.672	13,138
Mora Banc Grup, S.A. <sup>(3)</sup> .....	0	223.064.422	7,050
Aguila LTD. <sup>(4)</sup> .....	0	218.001.838	6,886
T. Rowe Price Associates, Inc .....	0	97.883.515	3,09
Third Avenue Management LLC <sup>(5)</sup> .....	0	97.030.111	3,065
Fidelity International Limited .....	0	62.484.713	1,974
<b>Total</b> .....	<b>0</b>	<b>1.887.731.565</b>	<b>59,63</b>

(1) A través de Grupo Villar Mir, S.A.U.

(2) A través de Qatar Holding Luxembourg, S.A.R.L.

(3) A través de SICAV Amura Capital.

(4) A través de SNI Luxembourg, S.A.R.L.

(5) A través de AIC Corporate Fund INC (0,026%), Third Avenue Real Estate Value Fund (3,017%) y Third Avenue Real Estate Value Fund UCITS (0,022%).

Fuente: según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (página 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 2014. La última información sobre operaciones con partes vinculadas disponible corresponde a 30 de junio de 2014, dado que dicha información es elaborada trimestralmente por Colonial. El Grupo Colonial realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

### **Operaciones con partes vinculadas durante el primer semestre de 2014**

Tras la desconsolidación de Asentia Project y la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de Colonial, no existen saldos con partes vinculadas.

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 2014.

<b>SOCIEDAD</b>	<b>Ingresos y (Gastos) por intereses financieros</b>	<b>Arrendamientos de edificios y otros</b>
	<b>(miles €)</b>	
Caixabank, S.A. <sup>(1)</sup> .....	-91	--
Banco Popular Español, S.A.....	-4	--
The Royal Bank of Scotland Group, PLC .....	-78	--
Crédit Agricole – CIB <sup>(2)</sup> .....	-10.547	80
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.....	-10.374	--
Gas Natural, S.D.G.....	--	2.985
<b>Total .....</b>	<b>-21.094</b>	<b>3.065</b>

(1) Se incluyen operaciones de Caixabank, S.A., Banco Popular Español, S.A. y Royal Bank of Scotland Group, PLC hasta el mes de enero de 2014, fecha en la que enajenaron sus acciones de Colonial, según las comunicaciones efectuadas a la CNMV.

(2) Se incluyen operaciones de Crédit Agricole - CIB y Coral Partners (Lux), S.A.R.L. hasta el mes de abril de 2014, fecha en la que enajenaron sus acciones de Colonial, según las comunicaciones efectuadas a la CNMV.

### **Operaciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011**

La información sobre operaciones con partes vinculadas correspondiente a los ejercicios 2013, 2012 y 2011 se recoge en el informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2013, 2012 y 2011, respectivamente. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se ha incorporado por referencia el informe correspondiente al ejercicio 2013 (véase epígrafe 16.4 del presente Documento de Registro) y se incorpora por referencia al presente Documento de Registro los informes correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011. Todos ellos pueden consultarse en la página web de Colonial ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

## **20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.**

El negocio de suelo y promoción residencial, cuya sociedad cabecera era Asentia Project, y que incluía tanto la actividad de promoción de viviendas y centros comerciales como la gestión de dichos centros comerciales, fue clasificado como *actividad discontinuada* en el ejercicio 2010, dado que la Sociedad esperaba enajenar todos los activos y pasivos asociados a dicho negocio de forma conjunta en una única transacción.

Por tanto, para los ejercicios 2013, 2012 y 2011 (véanse epígrafes 3.1 y 20.1 del presente Documento de Registro), la totalidad de los activos y pasivos que integraban el Grupo Asentia se clasificaron en las partidas “*Activos mantenidos para la venta*” y “*Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*” del estado de situación financiera consolidado. Asimismo, se presentaron todos los resultados después de impuestos de las actividades discontinuadas en una única línea del estado de resultado integral consolidado denominada “*Resultado de actividades discontinuadas*”. En febrero de 2014, tras diversas operaciones societarias, la Sociedad perdió el control sobre Asentia Project, lo que supuso la salida de ésta y de sus sociedades dependientes del perímetro de consolidación de Colonial, pasando a ser registrada como un activo financiero corriente disponible para la venta, valorando dicha participación en 0 euros.

En mayo de 2014 se formalizó la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de Colonial. Este proceso consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263 millones de euros y en la suscripción del Préstamo Sindicado por importe de 1.040 millones de euros. Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado y del aumento de capital por importe de 1.263 millones de euros fueron utilizados por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.815 millones de euros, para la

cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix por un importe conjunto de 308 millones de euros (incluidos intereses).

Para más información sobre la desconsolidación de Asentia Project y el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de Colonial, véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro.

En este sentido, la situación actual del Grupo Colonial únicamente se ve reflejada en la información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2014 incluida en el presente Documento de Registro.

## 20.1 Información financiera histórica auditada y primer semestre de 2014

A continuación se incluyen los estados de situación financiera, de resultado integral, de flujos de efectivos y de cambios en el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2013, 2012 y 2011 elaborados según las NIIF (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

Adicionalmente, y dado el impacto significativo de los acontecimientos acaecidos durante el primer semestre del 2014, se incluyen los datos del estado de situación financiera consolidado y del estado de resultado integral consolidado correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2014, elaborados según NIIF y que han sido objeto de revisión limitada.

### A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/06/2014		31/12/2013		31/12/2012		31/12/2011
	No auditado <sup>(1)</sup>	Var.1S14-13	Auditado	Var. 13-12	Auditado	Var. 12-11	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>ACTIVO</b>							
<b>Activos no corrientes .....</b>	<b>5.376.066</b>	<b>-3,21</b>	<b>5.554.104</b>	<b>1,35</b>	<b>5.480.045</b>	<b>-7,37</b>	<b>5.916.332</b>
% sobre el total activo .....	90,3	5,15	85,2	9,64	75,55	1,01	74,54
Fondo de comercio .....	--	-100,00	120.000	0,00	120.000	-32,57	177.972
Activos intangibles .....	2.350	15,48	2.035	35,85	1.498	50,25	997
Inmovilizado material .....	31.840	-3,37	32.952	-3,84	34.269	-7,80	37.170
Inversiones inmobiliarias.....	5.191.026	5,59	4.916.066	2,80	4.782.137	3,55	4.618.113
Inversiones por el método de la participación .....	--	-100,00	302.341	5,51	286.560	7,69	266.106
Activos financieros disponibles para la venta.....	7.715	4,13	7.409	-11,31	8.354	-50,22	16.783
Activos por impuestos diferidos.....	142.934	0,24	142.592	-34,16	216.564	-70,66	738.150
Otros activos no corrientes.....	201	-99,35	30.709	0,15	30.663	-49,77	61.041
<b>Activos corrientes.....</b>	<b>574.886</b>	<b>-40,47</b>	<b>965.727</b>	<b>-45,54</b>	<b>1.773.415</b>	<b>-12,23</b>	<b>2.020.629</b>
% sobre el total activo .....	9,7	-5,15	14,8	-9,64	24,45	-1,01	25,46
Deudores comerciales y otros .....	65.549	38,07	47.476	-2,33	48.607	3,63	46.904
Activos financieros corrientes.....	948	-0,32	951	-92,78	13.168	-49,20	25.923
Activos por impuestos .....	18.526	-11,76	20.995	11,57	18.817	12,74	16.691
Efectivo y medios equivalentes.....	175.379	227,46	53.557	-22,40	69.017	4,69	65.926
Activos mantenidos para la venta ..	314.484	-62,68	842.748	-48,10	1.623.806	-12,94	1.865.185
<b>Total activo.....</b>	<b>5.950.952</b>	<b>-8,73</b>	<b>6.519.831</b>	<b>-10,11</b>	<b>7.253.460</b>	<b>-8,61</b>	<b>7.936.961</b>

(1) Información no auditada objeto de revisión limitada.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/06/2014		31/12/2013		31/12/2012		31/12/2011	
	No auditado <sup>(1)</sup>	Var.1S14-13	Auditado	Var. 13-12	Auditado	Var. 12-11	Auditado	
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)	
<b>PATRIMONIO NETO</b>								
Capital social .....	791.485	250,34	225.919	--	225.918	--	225.918	
Prima de emisión .....	553.800	507.973,39	109	6,86	102	9,68	93	
Otras reservas .....	-403.335	-864,20	52.779	-95,34	1.132.413	1,57	1.114.877	
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros .....	-4.723	-74,27	-18.358	1.721,23	-1.008	-140,86	2.467	
Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta .....	--	--	--	--	--	-100,00	-7.909	
Otros instrumentos de patrimonio.....	747	-69,98	2.488	-37,09	3.955	61,76	2.445	
Valores propios.....	-21.088	-64,82	-59.945	-0,17	-60.047	0,85	-59.543	
Resultado del ejercicio.....	559.388	-202,28	-546.928	-51,56	-1.129.005	-7670,10	14.914	
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad .....</b>	<b>1.476.274</b>	<b>-529,23</b>	<b>-343.936</b>	<b>-299,58</b>	<b>172.328</b>	<b>-86,67</b>	<b>1.293.262</b>	
Intereses minoritarios.....	1.341.166	5,37	1.272.765	4,36	1.219.637	17,53	1.037.761	
<b>Total patrimonio neto .....</b>	<b>2.817.440</b>	<b>203,33</b>	<b>928.829</b>	<b>-33,27</b>	<b>1.391.965</b>	<b>-40,29</b>	<b>2.331.023</b>	
<i>% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....</i>	<i>47,3</i>	<i>33,10</i>	<i>14,2</i>	<i>-4,94</i>	<i>19,19</i>	<i>-10,18</i>	<i>29,37</i>	
<b>PASIVO</b>								
<b>Pasivo no corriente.....</b>	<b>2.910.128</b>	<b>58,79</b>	<b>1.832.668</b>	<b>-52,31</b>	<b>3.843.117</b>	<b>16,60</b>	<b>3.295.843</b>	
<i>% sobre el total pasivo.....</i>	<i>92,9</i>	<i>60,09</i>	<i>32,8</i>	<i>-32,79</i>	<i>65,57</i>	<i>6,78</i>	<i>58,79</i>	
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	1.673.372	166,51	627.895	-75,73	2.587.495	0,94	2.563.324	
Emisión de obligaciones y valores similares .....	996.593	0,10	995.587	0,20	993.574	100,04	496.680	
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes .....	190.929	3,33	184.776	-22,09	237.164	16,58	203.432	
Provisiones no corrientes .....	24.093	3.041,20	767	-62,37	2.038	-80,36	10.378	
Otros pasivos no corrientes.....	25.141	6,34	23.643	3,49	22.846	3,71	22.029	
<b>Pasivo corriente.....</b>	<b>223.384</b>	<b>-94,06</b>	<b>3.758.334</b>	<b>86,21</b>	<b>2.018.378</b>	<b>-12,63</b>	<b>2.310.095</b>	
<i>% sobre el total pasivo.....</i>	<i>7,1</i>	<i>-60,09</i>	<i>67,2</i>	<i>32,79</i>	<i>34,43</i>	<i>-6,78</i>	<i>41,21</i>	
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	77.525	-96,24	2.059.521	889,93	208.048	-55,64	468.948	
Emisión de obligaciones y valores similares .....	10.640	-21,87	13.619	0,00	13.619	2,99	13.224	
Acreedores comerciales .....	112.143	10,79	101.220	-4,99	106.536	30,79	81.455	
Pasivos por impuestos.....	22.386	-12,24	25.507	-25,13	34.068	-14,79	39.982	
Provisiones corrientes.....	690	-96,65	20.609	6.421,84	316	184,68	111	
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta.....	--	-100,00	1.537.858	-7,12	1.655.791	-2,96	1.706.375	
<b>Total pasivo .....</b>	<b>3.133.512</b>	<b>-43,95</b>	<b>5.591.002</b>	<b>-4,61</b>	<b>5.861.495</b>	<b>4,56</b>	<b>5.605.938</b>	
<i>% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....</i>	<i>52,7</i>	<i>-33,10</i>	<i>85,8</i>	<i>4,94</i>	<i>80,81</i>	<i>10,18</i>	<i>70,63</i>	
<b>Total patrimonio neto y pasivo ...</b>	<b>5.950.952</b>	<b>-8,73</b>	<b>6.519.831</b>	<b>-10,11</b>	<b>7.253.460</b>	<b>-8,61</b>	<b>7.936.961</b>	

(1) Información no auditada objeto de revisión limitada.

## **Análisis del estado de situación financiera consolidado**

Las principales variaciones experimentadas en las distintas partidas del estado de situación financiera consolidado, para los periodos considerados, son las siguientes:

### ***Fondo de comercio***

En esta partida se registra 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, por importe de 667.909 miles de euros.

A 30 de junio de 2014 se ha reevaluado la recuperación del fondo de comercio pendiente considerando el efecto de la venta de la participación mantenida en SdP que se materializó en julio 2014. Como consecuencia de dicha comprobación, se registró el deterioro de la totalidad del fondo de comercio, por importe de 120.000 miles de euros.

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 refería 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.

Durante los ejercicios 2008, 2010 y 2011, el valor del fondo de comercio de Colonial se deterioró en 184.175, 247.051 y 69.079 miles de euros respectivamente, 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.

En la siguiente tabla se presenta su desglose por combinación de negocios y los principales movimientos por ejercicio:

<b>FONDO DE COMERCIO</b>	<b>(miles €)</b>
Generado en la incorporación de Entrenúcleos Desarrollo Inmob. S.L. ....	368
Generado en la OPA sobre Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).....	677.909
<b>Total fondo de comercio bruto</b> .....	<b>678.277</b>
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 en la OPA sobre Colonial (2012) .....	-57.972
Deterioro del valor del fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2014) .....	-120.000
<b>Total deterioro del valor del fondo de comercio</b> .....	<b>-678.277</b>
<b>Total fondo de comercio</b> .....	<b>--</b>

### ***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, minoradas por 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 estado de situación financiera consolidado.

Adicionalmente, la partida “*Inversiones inmobiliarias*” también recoge las variaciones de valor de los activos resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno 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 de cada uno de los inmuebles (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

#### *Movimientos desde el cierre del ejercicio 2013 hasta el 30 de junio de 2014*

Las adiciones realizadas corresponden, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 47.600 miles de euros (Richelieu, Call-Lda, Champs Élysées 92 y Washington Plaza, entre otros). Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 8.155 miles de euros.

Los traspasos realizados se corresponden, fundamentalmente, a la reclasificación de 1 inmueble de la Sociedad y concretamente baja en la partida del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” tras la revisión del plan de ventas realizada en el marco del proceso de reestructuración de la deuda financiera.

#### *Movimientos del ejercicio 2013*

Las adiciones realizadas correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación de inmuebles de SFL por importe de 134.126 miles de euros (Quai Le Gallo, Richelieu y Call-Lda, entre otros). Adicionalmente, la Sociedad realizó inversiones por importe aproximado de 11.825 miles de euros, de los cuales 4.060 miles de euros corresponden al proyecto de reforma del inmueble Castellana, 43.

#### *Movimientos del ejercicio 2012*

Las adiciones realizadas correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 139.060 miles de euros (Quai Le Gallo, Champs Élysées 92, Richelieu y Call-Lda, entre otros). Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 6.722 miles de euros.

Los traspasos correspondieron, fundamentalmente, a la reclasificación del inmueble Mandarin (Saint Honoré, 247) propiedad de la sociedad dependiente SFL a la partida del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” y que fue enajenado en enero de 2013.

La partida también recoge el efecto de la toma de control por parte de SFL de sus sociedades filiales 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 suscrito 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 Élysées 82-88, Champs Élysées 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.

Las bajas correspondieron, fundamentalmente, a la venta de 1 inmueble de 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.

Los traspasos correspondieron, fundamentalmente, al cambio de ubicación de la sede social de 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 estado de situación financiera consolidado.

#### ***Inversiones por el método de la participación***

Durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011, los principales movimientos en la participación financiera mantenida en SdP corresponden a la atribución de resultados por importe de 24.847, 22.637 y 18.703 miles de euros, respectivamente, así como a la distribución de dividendos y otras enajenaciones por importes de 9.066, 3.065 y 4.693 miles de euros, respectivamente.

En julio de 2014, SFL procedió a enajenar la participación (29,63%) en SdP (véase epígrafe 5.2.1 del presente Documento de Registro), por un importe neto de gastos de transmisión de 303.557 miles de euros.

### **Activos financieros y activos financieros destinados a la venta**

En esta partida del estado de situación financiera 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. En septiembre de 2013 la participación de la Sociedad en FCC quedó 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 un aumento de capital destinado 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 contemplaba ni la rotación anual de los activos de la cartera actual de Colonial, ni la realización de operaciones de inversión y de aumento de capital, ni la materialización de una rotación final del 50% de la cartera patrimonial.

Durante el ejercicio 2013 se procedió a reevaluar la recuperación de los créditos fiscales activados y no se puso de manifiesto la necesidad de desactivar parte del crédito fiscal registrado.

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2013, presentadas de forma agregada para todas las sociedades del Grupo Colonial, según el año de generación, se muestra a continuación:

<b>Ejercicio</b>	<b>De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal</b>	<b>Del resto de sociedades del Grupo Colonial</b>	<b>Último ejercicio de compensación</b>
	<b>(miles €)</b>		
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

Ejercicio	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo Colonial	Último ejercicio de compensación
	(miles €)		
2004.....	38.516	113	2022
2005.....	38	552	2023
2006.....	25.215	110	2024
2007.....	356.280	2.185	2025
2008.....	1.291.596	4.672	2026
2009.....	974.354	9.806	2027
2010.....	806.801	5.718	2028
2011.....	490.356	10.526	2029
2012.....	875.430	28.164	2030
2013.....	402.506	49.037	2031
<b>Total.....</b>	<b>5.279.683</b>	<b>112.354</b>	

Determinadas sociedades del Grupo Colonial 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 Colonial
	(miles €)	
<b>Agregado de bases imponibles negativas individuales .....</b>	<b>5.279.683</b>	<b>112.354</b>
Ajuste por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal.....	-789.983	--
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal .....	-12.288	--
<b>Total bases imponibles negativas.....</b>	<b>4.477.412</b>	<b>112.354</b>
Registradas contablemente.....	477.472	4.442
-actividades continuadas.....	477.472	4.442
-actividades discontinuadas .....	--	--
No registradas contablemente .....	3.999.940	107.912
-actividades continuadas.....	3.036.228	--
-actividades discontinuadas .....	963.712	107.912

Adicionalmente a los créditos por impuestos diferidos de activo activados, el Grupo Colonial tenía créditos fiscales no activados a 31 de diciembre de 2013 por importe de 910.868 miles de euros correspondientes a las bases imponibles negativas no registradas contablemente referidas en la tabla anterior.

La salida del grupo fiscal del Grupo Asentia durante el primer semestre del ejercicio 2014 supondrá que deban integrarse en la base imponible del grupo fiscal del ejercicio 2013 el importe de todos aquellos ajustes por operaciones internas derivados de estas sociedades, así como la distribución de bases imponibles negativas y las deducciones y bonificaciones generadas por el grupo fiscal proporcionalmente a como han contribuido dichas sociedades a su generación.

Con todo ello, las bases imponibles resultantes para el Grupo Colonial se presentan en la siguiente tabla:

	<b>De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal</b>	<b>Del resto de sociedades del Grupo Colonial</b>
	(miles €)	
<b>Total bases imponibles negativas previas a la salida del Grupo Asentia .....</b>	<b>4.477.412</b>	<b>112.354</b>
Bases imponibles negativas Grupo Asentia y otros ajustes salida del Grupo Asentia	-976.009	-112.354
<b>Total bases imponibles negativas Grupo Colonial.....</b>	<b>3.501.403</b>	<b>--</b>

### ***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:

<b><i>Inmobiliaria Colonial (información consolidada)</i></b> <i>(Datos extraídos de los estados de situación financiera consolidados según NIIF)</i>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	(miles €)			
Préstamo sindicado.....	1.180.000	1.809.323	1.759.163	1.997.912
<i>Inmobiliaria Colonial, S.A.</i> .....	<i>1.040.000</i>	<i>1.759.323</i>	<i>1.714.163</i>	<i>1.737.912</i>
<i>SFL</i> .....	<i>140.000</i>	<i>50.000</i>	<i>45.000</i>	<i>240.000</i>
Préstamos .....	392.825	663.744	761.791	760.445
Pólizas de crédito .....	57.677	48.533	41.277	44.464
Otras deudas con entidades de crédito <sup>(1)</sup> .....	32.287	81.552	126.026	93.784
<b>Total deudas con entidades de crédito .....</b>	<b>1.662.789</b>	<b>2.603.152</b>	<b>2.688.257</b>	<b>2.896.605</b>
<b>Otros pasivos financieros.....</b>	<b>88.108</b>	<b>84.264</b>	<b>107.286</b>	<b>135.667</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares .....</b>	<b>1.007.233</b>	<b>1.009.206</b>	<b>1.007.193</b>	<b>509.904</b>
<b>Total .....</b>	<b>2.758.130</b>	<b>3.696.622</b>	<b>3.802.736</b>	<b>3.542.176</b>

(1) Incluye deuda subordinada, deuda por arrendamientos financieros, periodificación de intereses y gastos de formalización de deudas.

En mayo de 2014 se formalizó la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad. Este proceso consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros y en la suscripción del Préstamo Sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros. Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado y del aumento de capital fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.759.323 miles de euros, más los intereses capitalizables devengados hasta la fecha del acuerdo, y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluidos intereses).

En ejercicios anteriores, la principal variación en esta partida corresponde a las amortizaciones realizadas por SFL de sus préstamos sindicados, así como las emisiones de bonos no convertibles efectuadas por la misma durante los ejercicios 2012 y 2011 por un importe conjunto de 1.000.000 miles de euros de valor nominal. Cada una de estas 2 emisiones, de 500.000 miles de euros cada una de ellas y emitidas al tipo fijo del 3,50% para la primera y del 4,625% para la segunda, tienen una duración de 5 años, con vencimiento el 25 de mayo de 2016 y el 28 de noviembre de 2017, respectivamente.

Las deudas con entidades financieras mantenidas por el Grupo Colonial fueron 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, era de 1.065.370 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

Para más información, véase epígrafe 10 del presente Documento de Registro.

## ***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 desde el cierre del ejercicio 2013 hasta el 30 de junio de 2014*

En febrero de 2014 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la reducción de capital por importe de 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.

En mayo 2014 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el aumento de capital por importe efectivo total de 1.263.338.216,79 euros acordado por el Consejo de Administración de 8 de abril de 2014, en base a los acuerdos de las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 21 de enero de 2014 y el 8 de abril de 2014. En dicho aumento de capital, la Sociedad emitió un total de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,18 euros por acción.

Asimismo, y en el marco del proceso de reestructuración, en mayo de 2014 se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona un aumento de capital por importe de 486 miles de euros mediante la puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas como consecuencia del ejercicio, por parte de una entidad de crédito, de los *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad y que fueron entregados en garantía de la deuda mantenida por la sociedad Abix Service, S.L.

Finalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2014 se registraron los aumentos de capital derivados de la última conversión voluntaria de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad, así como de la conversión ordinaria de la totalidad de obligaciones aún en circulación, en febrero y marzo, respectivamente, ampliándose el capital social en 20 miles de euros mediante la emisión de 80.991 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas.

### *Movimientos del ejercicio 2013*

En enero de 2013, se ejecutó un nuevo aumento de capital para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se procedió a la amortización de 61 obligaciones convertibles y se realizó un aumento de capital y prima de emisión por un importe de 8 miles de euros, mediante la emisión de 307 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro por acción, junto con una prima de emisión de 24 euros por acción. Dicho aumento de capital se encuentra totalmente desembolsado.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2013, el capital social estaba representado por 225.918.690 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2013, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ascendió a un saldo deudor de 18.358 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

### *Movimientos del ejercicio 2012*

En enero de 2012, se ejecutó un nuevo aumento 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 un aumento 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. Dicho aumento de capital se encuentra totalmente desembolsado.

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 Colonial 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 Colonial 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. En septiembre de 2013, la participación de la Sociedad en FCC quedó 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 aumentos 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 un aumento 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. Dichos aumentos de capital se encuentran totalmente desembolsados.

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 nuevos aumentos 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. Dichos aumentos de capital se encuentran totalmente desembolsados.

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 Colonial 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 Colonial de -7.909 miles de euros, el cual no suponía un deterioro permanente en el valor de dicho activo.



## B. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (Información auditada y según NIIF)	31/12/2013 (miles €)	Var. 13-12 (%)	31/12/2012 (miles €)	Var. 12-11 (%)	31/12/2011 (miles €)
Importe neto de la cifra de negocio .....	213.111	-5,41	225.293	-1,71	229.206
Otros ingresos.....	4.095	-18,73	5.039	47,38	3.419
Gastos de personal.....	-18.789	-11,11	-21.137	-1,15	-21.383
Otros gastos de explotación.....	-39.997	15,50	-34.630	12,48	-30.787
Amortizaciones .....	-1.490	11,95	-1.331	4,89	-1.269
Variación neta de provisiones.....	-17.682	-32,22	-26.088	-1020,86	2.833
Resultados netos por venta de activos .....	-9.056	140,47	-3.766	-143,24	8.709
<b>= Beneficio de explotación.....</b>	<b>130.192</b>	<b>-9,20</b>	<b>143.380</b>	<b>-24,82</b>	<b>190.728</b>
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias .....	37.430	96,04	19.093	-79,37	92.561
Resultado por variación de valor de activos y deterioros.....	-649	-98,92	-59.923	-49,47	-118.586
Ingresos financieros.....	11.876	-16,51	14.224	-40,22	23.795
Resultado sociedades por el método de la participación .....	20.969	0,01	20.967	12,11	18.703
Gastos financieros .....	-235.723	33,89	-176.055	3,19	-170.616
Gastos financieros capitalizados.....	10.985	-11,92	12.471	34,85	9.248
Resultado por deterioro del valor de activos financieros .....	-107	-99,48	-20.621	17.228,57	-119
<b>= Resultado antes de impuestos.....</b>	<b>-25.027</b>	<b>-46,14</b>	<b>-46.464</b>	<b>-201,64</b>	<b>45.714</b>
Impuesto de sociedades .....	-34.817	-93,42	-528.778	-918,53	64.601
<b>= Resultado neto de actividades continuadas.....</b>	<b>-59.844</b>	<b>-89,60</b>	<b>-575.242</b>	<b>-621,45</b>	<b>110.315</b>
Pérdida de actividades interrumpidas .....	-405.052	-3,37	-419.170	78.543,53	-533
<b>= Resultado consolidado neto .....</b>	<b>-464.896</b>	<b>-53,25</b>	<b>-994.412</b>	<b>-1.005,81</b>	<b>109.782</b>
<i>Atribuible a la Sociedad.....</i>	<i>-546.928</i>	<i>-51,56</i>	<i>-1.129.005</i>	<i>-7.670,10</i>	<i>14.914</i>
<i>Atribuible a intereses minoritarios.....</i>	<i>82.032</i>	<i>-39,05</i>	<i>134.593</i>	<i>41,87</i>	<i>94.868</i>

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (Información no auditada objeto de revisión limitada y según NIIF)	30/06/2014 (miles €)	Var. 14-13 (%)	30/06/2013 (miles €)
Importe neto de la cifra de negocios .....	101.962	-4,36	106.607
Otros ingresos .....	3.389	66,78	2.032
Gastos de personal .....	-15.255	36,82	-11.150
Otros gastos de explotación .....	-35.214	87,25	-18.806
Amortización y variación neta de provisiones.....	-11.952	4.550,58	-257
Resultados netos por venta de activos .....	7	-100,21	-3.341
<b>= Resultado de explotación.....</b>	<b>42.937</b>	<b>-42,82</b>	<b>75.085</b>
Variación de valor de inversiones inmobiliarias .....	189.256	456,72	33.995
Resultado por variación de valor de activos y deterioro.....	-124.404	22.518,91	-550
Ingresos financieros <sup>(1)</sup> .....	1.724	-61,95	4.531
Gastos financieros <sup>(2)</sup> .....	-148.917	27,13	-117.133
Resultado Sociedades por método de participación .....	-2.176	-118,79	11.583
Gastos financieros capitalizados .....	3.435	-38,47	5.583
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	-2.705	7,98	-2.505
<b>= Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>-40.850</b>	<b>-485,78</b>	<b>10.589</b>
Impuesto sobre sociedades.....	-16.169	-13,90	-18.779
<b>= Resultado después de impuestos .....</b>	<b>-57.019</b>	<b>596,20</b>	<b>-8.190</b>
Pérdida/ Beneficio de actividades interrumpidas .....	703.842	-374,05	-256.834
<b>= Resultado del periodo.....</b>	<b>646.823</b>	<b>-344,06</b>	<b>-265.024</b>
Minoritarios .....	-87.435	103,51	-42.964
<b>= Resultado atribuible al Grupo .....</b>	<b>559.388</b>	<b>-281,63</b>	<b>-307.988</b>

(1) Incluye los ingresos financieros derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable, que ascendían a 1.476 y 2.035 miles de euros a 30 de junio de 2014 y 2013, respectivamente.

(2) Incluye los gastos financieros derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable, que ascendían a -6.852 y -10.449 miles de euros a 30 de junio de 2014 y 2013, respectivamente.

Las principales variaciones del estado de resultado integral consolidado durante el primer semestre de 2014 y 2013 fueron las siguientes:

#### **Importe neto de la cifra de negocio**

Los ingresos por rentas alcanzaron los 101.962 miles de euros, cifra un 4,4% inferior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (junio 2013). Un 72% de estos ingresos por rentas (73.830 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 28.132 miles de euros restantes fueron generados en España. Excluyendo el impacto de los inmuebles vendidos en el transcurso del periodo, los ingresos por rentas fueron un 2,9% superiores, en términos comparables, al mismo periodo del ejercicio anterior. Durante el primer semestre del ejercicio 2014 no se realizaron ventas de activos.

#### **Pérdida de actividades interrumpidas**

El estado de resultado integral consolidado de Colonial recoge el impacto de la baja de la totalidad de los activos mantenidos para la venta por importe de 788.511 miles de euros, pasivos mantenidos para la venta por importe de 1.537.858 miles de euros, la baja de los intereses minoritarios de dicha actividad por importe de 13.816 miles de euros, el impacto del registro de determinadas garantías financieras entregadas por Colonial por importe de 23.084 miles de euros y el traspaso al estado de resultado integral consolidado de determinados resultados registrados directamente en los fondos propios del Grupo Colonial, por importe de 8.605 miles de euros. Todo ello supuso el registro de un resultado positivo por importe de 703.842 miles de euros.

#### **Resultado por variación de valor de activos y deterioro**

A 30 de junio de 2014 se revaluó la recuperabilidad del fondo de comercio pendiente considerando el efecto de la venta de la participación mantenida en SdP que se materializó en julio 2014. Como consecuencia de dicha comprobación se registró el deterioro de la totalidad del fondo de comercio por importe de 120.000 miles de euros.

#### **Gastos financieros**

A 30 de junio de 2014 se incluyeron los gastos financieros registrados hasta el 5 de mayo de 2014, así como los derivados de la nueva estructura de financiación.

#### **Minoritarios**

Los resultados minoritarios se desglosan en la siguiente tabla:

	30/06/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
RESULTADO CORRESPONDIENTE A MINORITARIOS	(miles €)			
Torre Marenstrum .....	1.890	84	-1.637	1.331
Subgrupo Société Foncière Lyonnaise .....	85.424	104.396	148.085	94.069
Subgrupo Riofisa.....	121	-22.448	-11.855	-532
<b>Total .....</b>	<b>87.435</b>	<b>82.032</b>	<b>134.593</b>	<b>94.868</b>

#### **Análisis del estado de resultado integral consolidado durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.**

#### **Importe neto de la cifra de negocios**

La cifra de negocio de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 recoge los ingresos por alquileres del negocio patrimonial del Grupo Colonial. La disminución de las rentas del ejercicio 2013 con respecto al ejercicio 2012 se debió, fundamentalmente, al impacto de las ventas de inmuebles que suponen una menor cifra de ingresos por arrendamiento, los proyectos de rehabilitación en curso y la tasa de desocupación de algunos inmuebles. En términos comparables, es decir, eliminando el impacto de las desinversiones y proyectos de rehabilitación, los ingresos de la cartera de activos aumentaron un 1% con respecto al ejercicio 2012.

### **Resultado de explotación**

Una vez deducidos todos los costes de explotación directamente imputables al negocio de patrimonio, el beneficio de explotación al cierre del ejercicio 2013 ascendió a 130.192 miles de euros, frente a los 143.380 miles de euros del ejercicio 2012. Dicha disminución se debió, fundamentalmente, a la disminución de los ingresos por rentas derivada de las ventas de inmuebles realizadas, a los inmuebles en rehabilitación y la tasa de desocupación de algunos inmuebles.

Para el ejercicio 2011, el resultado de explotación ascendió a 190.728 miles de euros. La disminución del resultado de explotación del ejercicio 2012 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*”.

### **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 2013, 2012 y 2011 a 37.430, 19.093 y 92.561 miles de euros positivos, respectivamente.

El “*Resultado por variación de valor de activos y deterioros*” corresponde a las caídas de valor en los activos registrados bajo el criterio del coste en la partida de inmovilizado material, así como los deterioros del fondo de comercio de la Sociedad. Los deterioros del fondo de comercio de la UGE de patrimonio registrados ascendieron a 57.972 y 69.079 miles de euros, en los ejercicios 2012 y 2011, respectivamente. Adicionalmente, en el ejercicio 2011 se registró el impacto de determinadas bajas por sustitución de activos derivadas de inmuebles rehabilitados por importe global de 41.325 miles de euros.

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 fueron elaboradas por terceros independientes.

### **Resultados financieros**

El resultado financiero de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 ascendió a -192.000, -149.014 y -118.989 miles de euros, respectivamente.

Los “*Ingresos financieros*” de los ejercicios 2013, 2012 y 2011, por importe de 11.876, 14.224 y 23.795 miles de euros, respectivamente, correspondieron fundamentalmente, al registro de intereses y asimilados y a resultados positivos derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable.

El “*Resultado sociedades por el método de la participación*” para los ejercicios 2013, 2012 y 2011, por importes de 20.969, 20.967 y 18.703 miles de euros, respectivamente, correspondió a los resultados atribuidos de la participación mantenida por SFL en SdP registrada por dicho método.

Los “*Gastos financieros*” registrados en los ejercicios 2013, 2012 y 2011, ascendieron a 235.723, 176.055 y 170.616 miles de euros, respectivamente, de los cuales han sido capitalizados 10.985, 12.471 y 9.248 miles de euros, respectivamente. El incremento del gasto financiero registrado en 2013 con respecto a 2012 y 2011 se debió, fundamentalmente, al registro de los intereses devengados en aplicación del margen adicional aplicado sobre determinados tramos del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad, y que ascendían a 716.115 miles de euros.

Finalmente, el “*Resultado financiero por deterioro de activos financieros*” de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 incluía 107, 20.621 y 119 miles de euros de gasto. El incremento del deterioro registrados en 2012 se debió al traspaso al estado de resultado integral consolidado del deterioro acumulado de 20.504 miles de euros de la participación mantenida por la sociedad en FCC tras considerar que se trataba de un deterioro de carácter permanente.

### **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 2013, 2012 y 2011 ascendieron a -25.027, -46.464 y 45.714 miles de euros, respectivamente.

El impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 mostró un saldo de -34.817, -528.778 y 64.601 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.**

El movimiento de los “*Activos mantenidos para la venta*” para cada uno de los ejercicios, se detalla a continuación:

<b>Concepto (Según NIIF)</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>(miles €)</b>			
<b>Saldo inicial.....</b>	<b>842.748</b>	<b>1.623.806</b>	<b>1.865.185</b>	<b>1.923.568</b>
Altas.....		1.974	337	1.991
Bajas.....	-788.511	-835.141	-505.827	-47.855
Trasposos.....	260.386	81.118	245.311	9
Provisiones por deterioro del valor.....	-139	-29.009	18.800	-12.528
<b>Saldo final .....</b>	<b>314.484</b>	<b>842.748</b>	<b>1.623.806</b>	<b>1.865.185</b>
Saldo final de inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta y otros .....	19.618	54.237	386.864	145.242
Saldo final de participaciones mantenidas para la venta.....	294.866	--	--	--
Saldo final de activos de actividades discontinuadas (Asentia Project).....	--	788.511	1.236.942	1.719.943

### **Activos de actividades discontinuadas (Asentia Project)**

Para los ejercicios 2013, 2012 y 2011, el estado de situación financiera consolidado incluía el conjunto de los activos y pasivos que integraban el Grupo Asentia se clasificaron como “*Mantenidos para la venta*”, dado que se esperaba su enajenación de forma conjunta en una única transacción. En febrero 2014, como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), el conjunto de activos y pasivos asociados al Grupo Asentia dejó de formar parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial, registrándose la baja de dichos activos y pasivos en el estado de situación financiera consolidado y valorando la participación remanente en Asentia Project en 0 euros.

Durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011, el importe en libros de los activos asociados a Asentia Project fueron disminuyendo como consecuencia, fundamentalmente, de las caídas de valor que registraron según valoraciones efectuadas por un tercero independiente (véase apartado “*Contribución de la actividad discontinuada*” del epígrafe 6.1.1.II del presente Documento de Registro).

### **Inversiones inmobiliarias y participaciones financieras no corrientes mantenidas para la venta**

Adicionalmente al conjunto de activos y pasivos que integraban el Grupo Asentia, el Grupo Colonial también clasifica como “*Mantenidos para la venta*” aquellas inversiones inmobiliarias y activos financieros no corrientes que estima recuperar en el corto plazo en lugar de por su uso continuado.

### **Movimientos desde el cierre del ejercicio 2013 hasta el 30 de junio de 2014**

Tras la revisión del plan de ventas de la Sociedad realizada en el marco del proceso de reestructuración de la deuda financiera, se clasificó 1 inmueble sito en Madrid en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” del estado de situación financiera consolidado, por importe de 34.480 miles de euros.

Adicionalmente, se traspasó a dicha partida el valor contable de la participación mantenida en SdP a 30 de junio de 2014, atendiendo al compromiso de venta existente sobre la misma. El 23 de julio de 2014, se materializó la cesión de dicha participación, cuyo precio de venta neto de gastos de transmisión ascendió a 303.557 miles de euros.

#### *Movimientos del ejercicio 2013*

En el ejercicio 2013, la sociedad dependiente SFL transmitió el Hotel Mandarin por importe de 290.000 miles de euros al cumplirse las condiciones suspensivas a las que se encontraba sujeta la transmisión.

Asimismo, la Sociedad alcanzó sendos acuerdos con 2 entidades financieras que supusieron la enajenación de 2 inmuebles sitos en Madrid y Sant Joan Despí por importe de 73.000 y 17.662 miles de euros, respectivamente, y que generaron unas pérdidas de 4.070 y 2.110 miles de euros, respectivamente.

Finalmente, la Sociedad transmitió un aparcamiento situado en Madrid por importe de 7.200 miles de euros, generando una pérdida de 953 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.

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 estado de situación financiera 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 1 inmueble en rehabilitación, por importe de 3.936 miles de euros.

## D. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación se incluyen los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios 2013, 2012 y 2011.

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	(miles €)		
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado de explotación .....	130.192	143.380	190.728
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Amortizaciones .....	1.490	1.331	1.269
Variación neta de provisiones.....	17.682	26.088	-2.833
Otros.....	-1.281	3.316	6.003
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias.....	9.056	3.766	-8.709
<b>Resultado de explotación ajustado.....</b>	<b>157.139</b>	<b>177.881</b>	<b>181.072</b>
Pagos por impuestos .....	-21.040	-16.061	-8.040
<b>Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo corriente:</b>			
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar .....	3.855	-20.126	-22.196
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar .....	-9.038	43.511	12.333
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación .....</b>	<b>139.982</b>	<b>185.205</b>	<b>163.169</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones en:</b>			
Activos intangibles.....	-1.079	-766	-423
Activos materiales.....	-151	-27	-295
Inversiones inmobiliarias.....	-146.486	-137.540	-88.651
Activos financieros.....	--	-663	--
<b>Desinversiones en:</b>			
Activos materiales.....	--	27	265
Inversiones inmobiliarias.....	381.105	19.064	75.080
Participaciones, activos financieros y otros .....	17.514	--	1.442
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión .....	--	3.065	4.693
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....</b>	<b>250.903</b>	<b>-116.840</b>	<b>-7.889</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados.....	-49.084	-47.645	-48.637
Amortización de deudas con entidades de crédito.....	-250.078	-373.121	-476.960
Intereses pagados.....	-107.449	-129.845	-155.129
Cancelación de instrumentos financieros derivados.....	-17.620	-47.469	--
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas.....	55	171	-1.007
<b>Subtotal.....</b>	<b>-424.176</b>	<b>-597.909</b>	<b>-676.347</b>
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito.....	85.604	523.841	509.499
Gastos asociados a la ampliación de capital.....	--	-42	-676
Otros cobros / pagos por inversiones financieras corrientes y otros .....	-15.245	-95	735
<b>Subtotal.....</b>	<b>70.359</b>	<b>523.704</b>	<b>509.558</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....</b>	<b>-353.817</b>	<b>-74.205</b>	<b>-166.789</b>
<b>Flujo de efectivo del ejercicio de actividades continuadas .....</b>	<b>37.068</b>	<b>-5.840</b>	<b>-11.509</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio .....</b>	<b>69.017</b>	<b>65.926</b>	<b>77.435</b>
<b>Efectivo traspasado a actividades discontinuadas .....</b>	<b>-52.528</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Variaciones de perímetro de las actividades continuadas<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>--</b>	<b>8.931</b>	<b>--</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del período .....</b>	<b>53.557</b>	<b>69.017</b>	<b>65.926</b>

(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 fueron positivos para los ejercicios 2013, 2012 y 2011, por importes de 139.982, 185.205 y 163.169 miles de euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011, el Grupo Colonial continuó invirtiendo en su cartera de activos y desarrollando proyectos de rehabilitación. Los flujos de efectivo destinados a dichas actividades de inversión han sido parcialmente compensados mediante las desinversiones realizadas durante los ejercicios 2012 y 2011, resultando un flujo neto de actividades de inversión de -116.840 y -7.889 miles de euros, respectivamente, y de una forma más relevante para el ejercicio 2013, en que las desinversiones, muy especialmente en el Hotel Mandarin de Paris, permitieron situar los flujos netos de inversión en los 250.903 miles de euros.

Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación correspondientes al ejercicio 2013 alcanzaron los -353.817 miles de euros, como consecuencia, fundamentalmente, de la venta del Hotel Mandarin que permitió (i) reducir los saldos de las líneas de crédito dispuestos por SFL; y (ii) la cancelación de derivados y de otros pagos. Durante el ejercicio 2012, los flujos netos de las actividades de financiación se situaron en -74.205 miles de euros, principalmente por las cancelaciones de derivados registradas por SFL.

### 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 NIIF en miles de euros)	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración instrumentos financieros	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta	Valores Propios	Resultado	Otros instrumentos de patrimonio	Intereses minoritarios	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010.....</b>	<b>2.710.966</b>	<b>4.217.294</b>	<b>-4.925.095</b>	<b>75.114</b>	<b>27.274</b>	<b>-8.914</b>	<b>-58.986</b>	<b>-739.262</b>	<b>1.832</b>	<b>992.977</b>	<b>2.293.200</b>
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
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2011 .....</b>	<b>225.918</b>	<b>93</b>	<b>1.065.456</b>	<b>49.421</b>	<b>2.467</b>	<b>-7.909</b>	<b>-59.543</b>	<b>14.914</b>	<b>2.445</b>	<b>1.037.761</b>	<b>2.331.023</b>
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
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2012 .....</b>	<b>225.918</b>	<b>102</b>	<b>1.083.591</b>	<b>48.822</b>	<b>-1.008</b>	<b>--</b>	<b>-60.047</b>	<b>-1.129.005</b>	<b>3.955</b>	<b>1.219.637</b>	<b>1.391.965</b>
Total ingresos y gastos reconocidos .....	--	--	--	--	31.849	--	--	-546.928	--	94.910	-420.169
Distribución del resultado 2012.....	--	--	-837.243	-291.762	--	--	--	1.129.005	--	-49.084	-49.084
Aumento de capital .....	1	7	-42	--	--	--	--	--	-8	--	-42
Variaciones de perímetro y otros.....	--	--	25	49.477	-49.199	--	--	--	--	6.945	7.248
Emisión otros instrumentos patrimonio neto .....	--	--	-89	--	--	--	--	--	89	--	--
Cartera valores propios.....	--	--	--	--	--	--	102	--	--	90	192
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio .....	--	--	--	--	--	--	--	--	-1.548	267	-1.281
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2013 .....</b>	<b>225.919</b>	<b>109</b>	<b>246.242</b>	<b>-193.463</b>	<b>-18.358</b>	<b>--</b>	<b>-59.945</b>	<b>-546.928</b>	<b>2.488</b>	<b>1.272.765</b>	<b>928.829</b>



## *Estado de ingresos y gastos reconocidos*

	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)	
<b>Pérdida consolidada neta</b> .....	<b>-464.896</b>	<b>-994.412</b>
Resultados por valoración de activos financieros mantenidos para la venta.....	--	-12.595
Resultados por instrumentos financieros de cobertura.....	44.884	-9.837
Otros resultados.....	--	4.160
Efecto impositivo.....	-7.001	-4.450
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente a patrimonio neto</b> .....	<b>37.883</b>	<b>-22.722</b>
Resultado por valoración de activos financieros mantenidos para la venta.....	--	20.504
Resultados por instrumentos financieros de cobertura.....	6.844	9.644
<b>Total otras partidas del resultado integral recicladas al estado de resultado integral</b> .....	<b>6.844</b>	<b>30.148</b>
<b>Pérdida integral consolidada</b> .....	<b>-420.169</b>	<b>-986.986</b>
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad.....	-515.079	-1.121.697
Resultado global atribuido a intereses minoritarios.....	94.910	134.711

### *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 2013, 2012 y 2011 (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](http://www.inmocolonial.es)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Adicionalmente, los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Colonial a 30 de junio de 2014 junto con su correspondiente informe de revisión limitada, han sido depositados 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](http://www.inmocolonial.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://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 estado de situación financiera, de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, todos ellos consolidados, se incluyen en el epígrafe 20.1 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 2013, 2012 y 2011 fueron auditadas por Deloitte (véase epígrafe 2 del presente Documento de Registro) 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 2013, 2012 y 2011 como en el informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales consolidadas de Colonial del ejercicio 2013, 2012 y 2011, se incluyeron párrafos de énfasis. A

continuación se transcriben los párrafos de énfasis correspondientes a las cuentas anuales consolidadas de Colonial del ejercicio 2013, 2012 y 2011.

***Párrafos de énfasis del informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Colonial de 2013:***

*“Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.g de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que el Grupo Colonial presenta un fondo de maniobra negativo de 2.043 millones de euros, sin considerar los activos y pasivos mantenidos para la venta, como consecuencia, básicamente, del préstamo sindicado mantenido por la Sociedad Dominante que tiene su vencimiento en el corto plazo.*

*En este contexto, con fecha 21 de enero de 2014 y en el marco del proceso de refinanciación de la deuda de la Sociedad Dominante, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado, entre otros aspectos, sendos aumentos del capital social mediante aportaciones dinerarias y por compensación de créditos por un importe máximo de hasta 1.000 millones de euros. Las citadas ampliaciones de capital se encuentran sujetas al requisito previo de la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad Dominante, cuyo plazo máximo para que el Consejo de Administración señale la fecha de ejecución y condiciones de dichas ampliaciones de capital finaliza el 21 de mayo de 2014.*

*A la fecha de este informe está pendiente de concluir el proceso de ejecución de los acuerdos aprobados por la Junta General de Accionistas. La capacidad del Grupo Colonial para hacer frente a sus pasivos y, en consecuencia, recuperar sus activos y poder continuar con sus operaciones dependerá del éxito de este proceso. Este hecho supone una incertidumbre significativa sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.”*

***Párrafo 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.”*

***Párrafo 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.”*

**20.4.2 Una indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.**

A excepción de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2013, 2012 y 2011, que fueron auditadas por Deloitte, no existe otra información en el presente Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores. Por otro lado, los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al primer semestre de 2014, cerrado a 30 de junio, fueron objeto de revisión limitada por Deloitte.

**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, objeto del informe de auditoría que se cita en el epígrafe 20.4.2 anterior, así como aquellos otros en los que se menciona expresamente la fuente, el resto de datos e información sobre la Sociedad contenida en el 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 15 meses a la fecha de registro del presente Documento de Registro.

**20.6 Información intermedia y demás información financiera**

La información financiera intermedia resumida consolidada publicada por el Grupo Colonial correspondiente al primer semestre de 2014 se recoge en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

A continuación se incluye la información financiera intermedia resumida consolidada del Grupo Colonial correspondiente al periodo de 9 meses cerrado el 30 de septiembre de 2014.

**A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO**

	<u>30/09/2014</u>	<u>Var.</u>	<u>31/12/2013</u>
	<u>No auditado</u>		<u>Auditado</u>
	<u>(miles €)</u>	<u>(%)</u>	<u>(miles €)</u>
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)</b>			
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activos no corrientes .....</b>	<b>5.424.978</b>	<b>-2,32</b>	<b>5.554.104</b>
<i>% sobre el total activo .....</i>	<i>95,1</i>	<i>9,90</i>	<i>85,2</i>
Fondo de comercio .....	--	-100,00	120.000
Activos intangibles .....	2.401	17,99	2.035
Inmovilizado material .....	31.623	-4,03	32.952
Inversiones inmobiliarias.....	5.240.096	6,59	4.916.066
Inversiones por el método de la participación .....	--	-100,00	302.341
Activos financieros disponibles para la venta .....	7.692	3,82	7.409
Activos por impuestos diferidos.....	143.029	0,31	142.592
Otros activos no corrientes.....	137	-99,55	30.709
<b>Activos corrientes.....</b>	<b>280.198</b>	<b>-70,99</b>	<b>965.727</b>
<i>% sobre el total activo .....</i>	<i>4,9</i>	<i>-9,90</i>	<i>14,8</i>
Deudores comerciales y otros .....	90.710	91,06	47.476
Activos financieros corrientes.....	945	-0,63	951
Activos por impuestos .....	17.437	-16,95	20.995
Efectivo y medios equivalentes.....	151.488	182,85	53.557
Activos mantenidos para la venta .....	19.618	-97,67	842.748
<b>Total activo.....</b>	<b>5.705.176</b>	<b>-12,50</b>	<b>6.519.831</b>

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2014		31/12/2013
	No auditado	Var.	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social .....	791.485	250,34	225.919
Prima de emisión .....	553.800	507.973,39	109
Otras reservas .....	-401.038	-859,84	52.779
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros .....	-7.336	-60,04	-18.358
Otros instrumentos de patrimonio .....	1.058	-57,48	2.488
Valores propios .....	-21.160	-64,70	-59.945
Resultado del ejercicio .....	563.257	-202,99	-546.928
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad .....</b>	<b>1.480.066</b>	<b>-530,33</b>	<b>-343.936</b>
Intereses minoritarios .....	1.354.626	6,43	1.272.765
<b>Total patrimonio neto .....</b>	<b>2.834.692</b>	<b>205,19</b>	<b>928.829</b>
<i>% sobre el total patrimonio neto y pasivo .....</i>	<i>49,7</i>	<i>35,44</i>	<i>14,2</i>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente .....</b>	<b>2.673.932</b>	<b>45,90</b>	<b>1.832.668</b>
<i>% sobre el total pasivo .....</i>	<i>93,2</i>	<i>60,37</i>	<i>32,8</i>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	1.437.795	128,99	627.895
Emisión de obligaciones y valores similares .....	997.097	0,15	995.587
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes .....	189.961	2,81	184.776
Provisiones no corrientes .....	24.307	3.069,10	767
Otros pasivos no corrientes .....	24.772	4,78	23.643
<b>Pasivo corriente .....</b>	<b>196.552</b>	<b>-94,77</b>	<b>3.758.334</b>
<i>% sobre el total pasivo .....</i>	<i>6,8</i>	<i>-60,37</i>	<i>67,2</i>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	19.157	-99,07	2.059.521
Emisión de obligaciones y valores similares .....	20.879	53,31	13.619
Acreedores comerciales .....	137.807	36,15	101.220
Pasivos por impuestos .....	18.019	-29,36	25.507
Provisiones corrientes .....	690	-96,65	20.609
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta .....	--	-100,00	1.537.858
<b>Total pasivo .....</b>	<b>2.870.484</b>	<b>-48,66</b>	<b>5.591.002</b>
<i>% sobre el total patrimonio neto y pasivo .....</i>	<i>50,3</i>	<i>-35,44</i>	<i>85,8</i>
<b>Total patrimonio neto y pasivo .....</b>	<b>5.705.176</b>	<b>-12,50</b>	<b>6.519.831</b>

### **Análisis del estado de situación financiera consolidado**

Las principales variaciones experimentadas en las distintas partidas del estado de situación financiera consolidado, para el periodo considerado, son las siguientes:

#### ***Fondo de Comercio***

El valor del fondo de comercio registrado se deterioró como consecuencia de la evolución negativa del mercado y, en particular, del sector inmobiliario. A 30 de junio y a 30 de septiembre de 2014, se revaluó la recuperabilidad del fondo de comercio pendiente considerando el efecto de la venta de la participación mantenida en SdP que se materializó en julio 2014. Como consecuencia de dicha comprobación, se registró el deterioro de la totalidad del fondo de comercio por importe de 120.000 miles de euros.

### ***Inversiones inmobiliarias***

El incremento del importe registrado en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” trae consecuencia, fundamentalmente, de las inversiones que realiza el Grupo Colonial en Francia a través de SFL y de su registro contable al valor razonable.

Dichas inversiones corresponden, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 90.501 miles de euros (Richelieu, Call-LdA, Champs Élysées 90 y Washington Plaza, entre otros). Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 11.870 miles de euros.

### ***Inversiones por el método de la participación***

Tras el acuerdo alcanzado entre SFL y Eurosic, el 23 de julio de 2014 se produjo la venta de la participación mantenida en la sociedad francesa SdP por la filial SFL por un precio de venta neto de gastos de 303.557 miles de euros.

### ***Activos mantenidos para la venta***

La desconsolidación de Asentia Project supuso la baja de los activos y pasivos asociados a dicha sociedad registrados en las partidas del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” y “*Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta*”. Véase “*Pérdida de actividades interrumpidas*” del apartado B siguiente.

### ***Capital social, prima de emisión y Deudas con entidades de crédito***

Durante el primer semestre de 2014, la Sociedad llevó a cabo un proceso de recapitalización y reestructuración de su deuda financiera que culminó tras (i) la reducción de capital ejecutada en febrero de 2014; (ii) la desconsolidación de Asentia; (iii) la suscripción del Préstamo Sindicado; y (iv) el aumento de capital ejecutado en mayo de 2014. Para más información véase epígrafe 5.1.5.

## **B. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO**

	<u>30/09/2014</u>		<u>30/09/2013</u>
	<u>No auditado</u>	<u>Var. 14-13</u>	<u>No auditado</u>
	<u>(miles €)</u>	<u>(%)</u>	<u>(miles €)</u>
<b>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (según NIIF)</b>			
Importe neto de la cifra de negocios .....	155.257	-2,85	159.816
Otros ingresos .....	3.934	64,95	2.385
Gastos de personal .....	-19.945	-0,20	-19.984
Otros gastos de explotación .....	-44.455	-15,26	-52.459
Amortización y variación neta de provisiones.....	-13.781	196.771,43	-7
Resultados netos por venta de activos .....	7	-100,20	-3.457
<b>= Beneficio de explotación.....</b>	<b>81.017</b>	<b>-6,12</b>	<b>86.294</b>
Variación de valor de inversiones inmobiliarias .....	189.256	456,72	33.995
Resultado por variación de valor de activos y deterioro.....	-124.419	22.521,64	-550
Ingresos financieros <sup>(1)</sup> .....	11.067	76,59	6.267
Gastos financieros <sup>(2)</sup> .....	-179.042	1,69	-176.067
Resultado Sociedades por método de participación .....	-2.176	-115,29	14.232
Gastos financieros capitalizados .....	5.399	-38,65	8.801
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	-2.837	-172,59	3.908
<b>= Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>-21.735</b>	<b>-5,99</b>	<b>-23.120</b>
Impuesto sobre sociedades .....	-18.103	-12,34	-20.652
<b>= Resultado después de impuestos .....</b>	<b>-39.838</b>	<b>-8,99</b>	<b>-43.772</b>
Pérdida/ Beneficio de actividades interrumpidas .....	703.542	-356,72	-274.048
<b>= Resultado del periodo.....</b>	<b>663.704</b>	<b>-308,83</b>	<b>-317.820</b>
Minoritarios .....	-100.447	97,02	-50.984
<b>= Resultado atribuible al Grupo .....</b>	<b>563.257</b>	<b>-252,73</b>	<b>-368.804</b>

(1) Incluye los ingresos financieros derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable, que ascendían a 1.990 y 2.444 miles de euros a 30 de septiembre de 2014 y 2013, respectivamente.

(2) Incluye los gastos financieros derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable, que ascendían a -9.527 y -15.945 miles de euros a 30 de septiembre de 2014 y 2013, respectivamente.

## Análisis del estado de resultado integral consolidado

Las principales variaciones del estado de resultado integral consolidado, para el periodo considerado, son las siguientes:

### *Importe neto de la cifra de negocio*

A 30 de septiembre de 2014, el importe neto de la cifra de negocios se situó en 155.257 miles de euros, lo que supone un descenso del 2,85% con respecto al importe neto de la cifra de negocios a 30 de septiembre de 2013 (159.816 miles de euros). Los ingresos por rentas del Grupo Colonial aumentaron un 2,6% en términos *like for like*. El portfolio de España tuvo un crecimiento positivo del 0,8% en términos *like for like*, gracias al buen comportamiento del portfolio de Madrid (+6,8%) que ha compensado el descenso del 5,5% en el portfolio de Barcelona. En París, los ingresos por rentas aumentaron un 3,4% en términos *like for like*.

El incremento en términos *like for like* de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los nuevos contratos firmados en los años 2013 y 2014, en los activos de Martínez Villergas, Recoletos, Washington Plaza y Edouard VII.

### *Pérdida de actividades interrumpidas*

El estado de resultado integral consolidado de Colonial recoge el impacto de la baja de la totalidad de los activos mantenidos para la venta por importe de 788.511 miles de euros, pasivos mantenidos para la venta por importe de 1.537.858 miles de euros, la baja de los intereses minoritarios de dicha actividad por importe de 13.816 miles de euros, el impacto del registro de determinadas garantías financieras entregadas por Colonial por importe de 23.084 miles de euros y el traspaso al estado de resultado integral consolidado de determinados resultados registrados directamente en los fondos propios del Grupo Colonial, por importe de 8.605 miles de euros. Todo ello supuso el registro de un resultado positivo por importe de 703.542 miles de euros.

### *Resultado por variación de valor de activos y deterioro*

A 30 de junio y a 30 de septiembre de 2014, se revaluó la recuperabilidad del fondo de comercio pendiente considerando el efecto de la venta de la participación mantenida en SdP que se materializó en julio 2014. Como consecuencia de dicha comprobación se registró el deterioro de la totalidad del fondo de comercio por importe de 120.000 miles de euros.

### *Gastos financieros*

A 30 de septiembre de 2014 se incluyeron los gastos financieros registrados hasta el 5 de mayo de 2014, así como los derivados de la nueva estructura de financiación.

### *Minoritarios*

Los resultados minoritarios se desglosan en la siguiente tabla:

	30/09/2014	30/09/2013
RESULTADO CORRESPONDIENTE A MINORITARIOS	(miles €)	
Torre Marenstrum.....	2.335	389
Subgrupo Société Foncière Lyonnaise.....	97.991	63.067
Subgrupo Riofisa.....	121	-12.472
<b>Total.....</b>	<b>100.447</b>	<b>50.984</b>

La información financiera intermedia resumida consolidada del Grupo Colonial cerrada el 30 de septiembre de 2014 ha sido depositada 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](http://www.inmocolonial.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2014, el 5 de diciembre de 2014, Colonial comunicó mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” (núm. de registro 215.044) que SFL había materializado la adquisición de un edificio de oficinas de aproximadamente 25.000 m<sup>2</sup> situado en la *rue Condorcet* en el distrito 9 de París por un importe de 230 millones de euros.

### **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.

Así, en el Préstamo Sindicado (véase epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro), la Sociedad ha asumido el compromiso frente a las entidades financieras de no distribuir dividendos hasta su vencimiento (diciembre de 2018) en el caso de que la ratio LtV sea superior al 45% y, en ningún caso, los dividendos pueden superar las ganancias netas del ejercicio.

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 o que puedan iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en el Grupo Colonial o en su posición o rentabilidad financiera.

#### **• Acciones de responsabilidad**

En abril de 2010, la Sociedad interpuso contra determinados antiguos administradores por operaciones realizadas durante el periodo comprendido entre junio de 2006 y diciembre de 2007 determinadas demandas a favor de la Sociedad 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 (pendiente de que la Audiencia Provincial resuelva el recurso de apelación interpuesto por la Sociedad);
- Acción social de responsabilidad por los daños causados a la Sociedad derivados de la adquisición de acciones de Riofisa durante el año 2007 (pendiente de que el Juzgado de primera instancia dicte Sentencia);
- Acción social de responsabilidad por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive (pendiente de que el Tribunal Supremo resuelva el recurso de casación interpuesto por la Sociedad).

#### **• Otros procedimientos**

- Desde febrero de 1999, la Sociedad tenía pendientes de resolución diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21.799 miles de euros. En marzo de 2014, se firmó un acuerdo de transacción entre las partes afectadas que permitirá poner fin a los procedimientos en curso, la inscripción en el registro correspondiente a nombre de Colonial del citado inmueble y el pago por Colonial de la parte del precio pendiente.
- Colonial es acreedor en determinados procedimientos concursales que afectan a sus deudores. No obstante, dado que Colonial provisionó dichas deudas en sus estados financieros, cualquier importe recuperado tendrá un impacto positivo en su posición financiera.

## **20.9 Cambio significativo en la posición financiera del emisor**

Desde el 30 de septiembre de 2014 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.

No obstante, el 20 de noviembre de 2014, la sociedad dependiente SFL realizó una nueva emisión de obligaciones por importe de 500.000 miles de euros, con vencimiento en 7 años y con un cupón fijo del 1,875%. Adicionalmente, en esa misma fecha, SFL realizó una operación de recompra parcial de las obligaciones con vencimiento en 2016 y 2017 (véase apartado C) del epígrafe 10.3.1 del presente Documento de Registro), por un importe de 300.000 miles de euros. El proceso de recompra culminó el 27 de noviembre de 2014 con la recompra de 200.000 miles de euros de la emisión con vencimiento en 2016 y 100.000 miles de euros de la emisión con vencimiento en 2017, según el objetivo inicial. Con todo ello, a la fecha del presente Documento de Registro, el nominal de las obligaciones emitidas por SFL alcanza los 1.200.000 miles de euros.

## **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 791.484.994,50 euros, dividido en 3.165.939.978 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta de una única serie y de un valor nominal de 0,25 euros 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 Accionistas de Colonial celebrada el 30 de junio de 2014 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad para que, dentro del plazo máximo de 5 años y conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la LSC, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo permitidas por la Ley, con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones en aportaciones dinerarias pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones. En su caso, podrá ofrecerse las nuevas acciones no suscritas en el plazo de suscripción preferente, y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital.

Este acuerdo se dejó sin efecto la autorización conferida mediante el acuerdo octavo de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 21 de junio de 2011.

#### **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 0,25 euros.

#### **d) Número de acciones de Colonial en circulación al inicio y al final del ejercicio 2013**

El número de acciones de Colonial en circulación al comienzo y finalización del ejercicio 2013 era de 225.918.383 y 225.918.690 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 no tiene acciones en autocartera.

El movimiento producido en la autocartera de la Sociedad durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 fue el siguiente:

<b>Movimiento autocartera</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Saldo inicial (nº acciones)</b> .....	<b>1.710.000</b>	<b>299.236</b>	<b>28.484.274</b>
Saldo después de contra-split.....	--	--	284.842
Ventas.....	--	--	--
Compras.....	--	1.410.764 <sup>(1)</sup>	14.394
<b>Saldo final (nº acciones)</b> .....	<b>1.710.000</b>	<b>1.710.000</b>	<b>299.236</b>
Impacto en patrimonio neto (miles de euros).....	--	--	--
Precio medio de venta (euros).....	--	--	--
Precio medio de compra (euros).....	--	1,057	5,7

(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).

Durante el primer semestre de 2014, la Sociedad vendió la totalidad de las 1.710.000 acciones que mantenía en cartera, generando un ingreso conjunto de 3.013 miles de euros.

**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.**

**Warrants**

En el marco de los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera de Colonial formalizados en febrero de 2010 se procedió a aportar a la sociedad Asentia Project la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción de la Sociedad, y a Abix los activos y pasivos asociados al proyecto inmobiliario Llacuna (inmueble destinado a oficinas sito en Barcelona, en la calle Llacuna 56-70 y Pujades 157-163, con una superficie de parcela de 4.539 m<sup>2</sup>). Con el objeto de garantizar parcialmente el pago de la deuda de dichas sociedades, Colonial emitió unos *warrants* (los “**Warrants**”) a favor de las entidades financiadoras acreedoras de Asentia Project y Abix que dan derecho, una vez los créditos derivados de la deuda sean líquidos, vencidos y exigibles porque se produzca un supuesto de incumplimiento de las obligaciones, a suscribir acciones de Colonial por compensación de créditos y hasta un importe máximo de 275 millones de euros en el caso de Asentia Project y de 23,3 millones de euros en el caso de Abix, a elección de los acreedores: (i) a vencimiento, (ii) ante el incumplimiento de las obligaciones (*covenants*) resultantes de los correspondientes préstamos sindicados de Asentia Project y Abix, o (iii) como resultado de la venta de un porcentaje significativo de activos de Asentia Project o Abix, en que los ingresos obtenidos sean insuficientes para repagar el importe pendiente de dichos préstamos. Los tenedores de los Warrants tienen derecho a convertir parte de su deuda en acciones a un precio equivalente al mayor de: (a) 12 euros por acción; (b) valor nominal por acción; o (c) al de la cotización media del último mes anterior a la notificación del ejercicio de los Warrants.

**Ejercicio de los Warrants titularidad de ING**

En mayo de 2014, y en el marco del proceso de reestructuración de la deuda financiera, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona un aumento de capital por importe de 486 miles de euros mediante la puesta en circulación de 1.944.444 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas como consecuencia del

ejercicio, por parte de la entidad de crédito ING, de los *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad y que fueron entregados en garantía de la deuda mantenida por Abix por importe de 23,3 millones de euros.

En relación con los *warrants* emitidos por Colonial a favor de las entidades financiadoras acreedoras de Asentia Project, éstas podrán ejercitarlos en el caso de que se produzca un supuesto de incumplimiento. En este supuesto y asumiendo que todos los titulares ejercitaran los derechos inherentes de los *warrants* suscribiendo acciones de nueva emisión, dichas acciones nuevas representarían aproximadamente un 0,72%<sup>17</sup> del capital de Colonial.

#### **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.

#### **21.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.**

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la evolución del capital social se resume en la tabla siguiente:

<u>Fecha</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe nominal (euros)</u>	<u>Precio emisión por acción (euros/acción)</u>	<u>Núm. de acciones antes aumento</u>	<u>Núm. de acciones emitidas</u>	<u>Núm. final de acciones del capital social</u>	<u>Importe capital social (miles €)</u>
Enero 2011 ....	Conversión obligaciones	2.385,48	0,25 (0,12 euros de valor nominal)	22.591.384.625	19.879	22.591.404.504	2.710.968
Abril 2011 .....	Conversión obligaciones	384,72	0,25 (0,12 euros de valor nominal)	22.591.404.504	3.206	22.591.407.710	2.710.968
Junio 2011 .....	Reducción de capital y amortización de acciones de autocartera	-1.452.627.516,31	0,0557	22.591.407.710	-10	22.591.407.700	1.258.341
Junio 2011 .....	Agrupación de acciones (contra-split)	--	5,57	22.591.407.700	1/100	225.914.077	1.258.341
Julio 2011 .....	Conversión obligaciones	5.815,08	25 (5,57 euros de valor nominal)	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 (1 euro de valor nominal)	225.915.121	2.888	225.918.009	225.918
Enero 2012 ....	Conversión obligaciones	374	25 (1 euro de valor nominal)	225.918.009	374	225.918.383	225.918
Enero 2013 ....	Conversión obligaciones	307	25 (1 euro de valor nominal)	225.918.383	307	225.918.690	225.918
Enero 2014 .....	Reducción de capital	-169.439.017,50	0,25	225.918.690	--	225.918.690	56.479
Enero 2014 .....	Conversión obligaciones	472,50	25 (0,25 euros de valor nominal)	225.918.690	1.890	225.920.580	56.480
Marzo 2014 .....	Conversión obligaciones	19.775,25	25 (0,25 euros de valor nominal)	225.920.580	79.101	225.999.681	56.499
Mayo 2014 .....	Aumento de capital	734.498.963,25	0,43 (0,25 euros de valor nominal)	225.999.681	2.937.995.853	3.163.995.534	790.998
Mayo 2014 .....	Conversión <i>warrants</i>	486.111	12 (0,25 euros de valor nominal)	3.163.995.534	1.944.444	3.165.939.978	791.485

<sup>17</sup> 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.

### ***Ejercicio 2011***

- 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.

### ***Ejercicio 2012***

- 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.

### ***Ejercicio 2013***

- 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.

### ***Ejercicio 2014 (hasta la fecha del presente Documento de Registro)***

- En enero de 2014, tras la aprobación de la Junta General de Accionistas de enero de 2014, se ejecutó el acuerdo de reducción de capital en la cifra de 169.439.017,50 euros, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de la Sociedad de 1 euro a 0,25 euros, con la finalidad de incrementar las reservas voluntarias.
- En enero de 2014, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 358 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 472,5 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.890 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 24,75 euros de prima de emisión.
- En marzo de 2014, con ocasión de la amortización final de las 14.826 obligaciones convertibles restantes, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 19.775,25 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 79.101 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 24,75 euros de prima de emisión.
- En mayo de 2014, tras la aprobación de las Juntas Generales de Accionistas de enero de 2014 y de abril de 2014, se ejecutó un aumento de capital con derecho de suscripción preferente que se enmarcó dentro del proceso de recapitalización y reestructuración de la deuda financiera de Colonial. La cifra de dicho aumento ascendió a 734.498.963,25 euros, mediante la emisión de 2.937.995.853 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 0,18 euros de prima de emisión.
- En mayo de 2014, con ocasión de la conversión de *warrants*, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 486.111 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 11,75 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/](http://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](http://www.inmocolonial.com)) y la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://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 accesorias 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](http://www.inmocolonial.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://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 rijan 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**

Sin perjuicio de lo que se recoge a continuación, no existen contratos significativos al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial.

### ***Préstamo Sindicado (reestructuración de la deuda financiera en 2014)***

Durante el primer semestre de 2014, la Sociedad realizó un proceso de reestructuración de su deuda financiera y recapitalización que culminó tras la realización, entre otras, de las siguientes operaciones: (i) la desconsolidación de Asentia Project; (ii) la suscripción del Préstamo Sindicado; y (iii) un aumento de capital por importe de 1.263 millones de euros.

En este sentido y en relación con la obtención de nuevas líneas de financiación, el 4 de abril de 2014, la Sociedad suscribió con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España y otras entidades acreedoras el Préstamo Sindicado por importe de 1.040 millones de euros.

Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado y del aumento de capital realizada en mayo de 2014 por importe de 1.263 millones de euros fueron utilizados por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.815 millones de euros, para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix por un importe conjunto de 308 millones de euros (incluido intereses), para financiar los costes del proceso de reestructuración financiera por importe aproximado de 80 millones de euros y los costes del aumento de capital por importe aproximado de 34 millones de euros, los cuales incluyen, entre otros, los costes de aseguramiento del aumento de capital, los honorarios del banco agente de la emisión del Préstamo Sindicado y los impuestos derivados de la constitución de las nuevas garantías asociadas a dicho préstamo así como para dotar la tesorería de la Sociedad.

Para más información acerca de las características del Préstamo Sindicado, véase epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro.

## 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 valoración elaborados por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle y BNP Paribas Real Estate a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre 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 septiembre de 2014 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:

<u>Documento</u>	<u>Domicilio social de Colonial</u>	<u>Página web Colonial<sup>(1)</sup></u>	<u>Página web CNMV<sup>(2)</sup></u>	<u>Registro Mercantil de Barcelona</u>
Escritura de constitución .....	Sí	No	No	Sí <sup>(3)</sup>
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, informe de gestión e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2013, 2012 y 2011 .....	Sí	Sí	Sí	Sí
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2013, 2012 y 2011 .....	Sí	Sí	Sí	Sí
Estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2014 e informe de revisión limitada .....	Sí	Sí	Sí	No
Información financiera intermedia resumida a 30 de septiembre de 2014..	Sí	Sí	Sí	No

(1) [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)

(2) [www.cnmv.es](http://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 presente 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 individuales de Colonial.



Este Documento de Registro está visado en todas sus páginas y firmado a 17 de diciembre de 2014.

Firmado en representación de Inmobiliaria Colonial, S.A.  
P.P.

---

Pedro Viñolas Serra  
Consejero Delegado