

# Colonial

Comisión Nacional del Mercado de Valores  
Mercados Primarios  
Edison, 4  
28006 Madrid

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Inmobiliaria Colonial, S.A. (“**Colonial**”) y en relación con la nota sobre las acciones (la “**Nota de Valores**”) de Colonial, depositada e inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,

## HACE CONSTAR

Que la versión impresa de la Nota de Valores, inscrita y depositada 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 la Nota de Valores sea puesta a disposición del público a través de su página web.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, en Barcelona, a 10 de abril de 2014.

Inmobiliaria Colonial, S.A.  
p.p.

---

Pedro Viñolas Serra  
Consejero Delegado

# Colonial

## **NOTA SOBRE LAS ACCIONES RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR IMPORTE TOTAL DE 1.263.338.217 EUROS**

*(REDACTADA SEGÚN LOS ANEXOS II, III Y XXII 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)*

**Abril 2014**

*La presente nota sobre las acciones ha sido inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y se complementa con el Documento de Registro inscrito, el 29 de octubre de 2013, en los registros oficiales de dicho organismo, que se incorpora por referencia en esta nota sobre las acciones.*

## ÍNDICE

	Pág.
<b>I. RESUMEN .....</b>	<b>1</b>
<b>II. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES .....</b>	<b>9</b>
<b>III. INFORMACIÓN DE LOS VALORES .....</b>	<b>14</b>
<b>1. PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>14</b>
1.1 Personas que asumen la responsabilidad por el contenido de la Nota de Valores .....	14
1.2 Declaración de responsabilidad .....	14
<b>2. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES .....</b>	<b>14</b>
<b>3. INFORMACIÓN ESENCIAL .....</b>	<b>14</b>
3.1 Declaración sobre el capital circulante .....	14
3.2 Capitalización y endeudamiento.....	14
3.3 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta .....	16
3.4 Motivos de la oferta y destino de los ingresos.....	16
<b>4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y ADMITIRSE A COTIZACIÓN.....</b>	<b>17</b>
4.1 Descripción del tipo y la clase de valores.....	17
4.2 Legislación según la cual se crearán los valores.....	17
4.3 Representación de los valores.....	17
4.4 Divisa de la emisión de los valores.....	17
4.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos. ....	17
4.6 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores .....	19
4.7 Fecha prevista de emisión de los valores.....	20
4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.....	20
4.9 Existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores. ....	20
4.10 Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual.....	21
4.11 Consideraciones fiscales.....	21
<b>5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA.....</b>	<b>29</b>
5.1 Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta.....	29
5.2 Plan de colocación y adjudicación.....	41
5.3 Precios .....	44
5.4 Colocación y aseguramiento.....	45
<b>6 ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN .....</b>	<b>47</b>
6.1 Solicitud de admisión a cotización .....	47
6.2 Mercados regulados o mercados equivalentes en los que estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase.....	47
6.3 Suscripción o colocación privada simultánea de valores de la misma clase o creación de valores de otras clases para su colocación pública o privada .....	48
6.4 Entidades de liquidez.....	48
6.5 Estabilización .....	48

<b>7.</b>	<b>TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.....</b>	<b>48</b>
7.1	Persona o entidad que se ofrece a vender los valores; relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos 3 años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas. ....	48
7.2	Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.....	48
7.3	Compromisos de no disposición ( <i>lock-up agreements</i> ) .....	48
<b>8</b>	<b>GASTOS DE LA OFERTA.....</b>	<b>50</b>
<b>9</b>	<b>DILUCIÓN.....</b>	<b>50</b>
9.1	Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta.....	50
9.2	Oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la emisión. ....	51
<b>10</b>	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL .....</b>	<b>51</b>
10.1	Personas y entidades asesoras en la oferta.....	51
10.2	Información adicional sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. ....	51
10.3	Declaración o informes atribuidos a personas en calidad de experto.....	51
10.4	Vigencia de las informaciones aportadas por terceros.....	51
<b>11</b>	<b>ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR .....</b>	<b>51</b>
11.1	Cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 .....	51
11.2	Principales acontecimientos acaecidos en la Sociedad desde la inscripción del Documento de Registro en los registros oficiales de la CNMV. ....	52
11.3	Actualización de los factores de riesgo de Colonial .....	53
11.4	Reestructuración de la deuda financiera y recapitalización .....	70
11.5	Actualización de la información relativa a accionistas principales.....	73
11.6	Actualización de la información relativa a los miembros del Consejo de Administración y comisiones .....	73
11.7	Actualización de la información relativa a los informes de tasación de los inmuebles del Grupo Colonial. ....	74
11.8	Actualización de la información relativa a procedimientos judiciales y de arbitraje .....	75
11.9	Préstamos bilaterales .....	75
<b>IV</b>	<b>MÓDULO DE INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA .....</b>	<b>78</b>
1.	Objetivo de la información financiera pro-forma .....	78
2.	Descripción de la operaciones .....	78
3.	Fuentes para la preparación de la información financiera pro-forma .....	80
4.	Hipótesis utilizadas en la preparación de la información financiera pro-forma. ....	81
5.	Descripción de los ajustes pro-forma efectuados.....	81
6.	Información financiera pro-forma .....	89
7.	Informe especial del auditor .....	93

## I. RESUMEN

(Redactado según el Anexo XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión Europea de 29 de abril de 2004)

Los elementos de información del presente resumen (el “Resumen”) están divididos en 5 secciones (A-E) y numerados correlativamente dentro de cada sección de conformidad con la numeración exigida en el Anexo XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, en cuanto a la información contenida en los folletos así como al formato, la incorporación por referencia, la publicación de dichos folletos y la difusión de publicidad (el “Reglamento 809/2004”). Los números omitidos en este Resumen se refieren a elementos de información previstos en dicho Reglamento para otros modelos de folleto. Por otra parte, aquellos elementos de información exigidos para este modelo de folleto pero no aplicables por las características de la operación o del emisor se mencionan como “no procede”.

<b>SECCIÓN A—INTRODUCCIÓN Y ADVERTENCIAS</b>		
<b>A.1</b>	<b>ADVERTENCIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Este Resumen debe leerse como introducción a la nota sobre las acciones (la “Nota de Valores”) y al documento de registro inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) el 29 de octubre de 2013 (el “Documento de Registro”, conjuntamente con la Nota de Valores, el “Folleto”) de Inmobiliaria Colonial, S.A. (“Colonial”, la “Sociedad” o el “Emisor”), y conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “Grupo” o el “Grupo Colonial”) y que pueden consultarse en la página web de Colonial (<a href="http://www.inmocolonial.com">www.inmocolonial.com</a>) y en la página web de la CNMV (<a href="http://www.cnmv.es">www.cnmv.es</a>).</li> <li>▪ Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.</li> <li>▪ Ante una eventual demanda sobre la información contenida en el Folleto que se presente en un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de un Estado Miembro del Espacio Económico Europeo, tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial.</li> <li>▪ Sólo se exigirá responsabilidad civil a las personas que hayan presentado el Resumen, incluido cualquier traducción del mismo, y únicamente cuando el Resumen sea engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leído junto con las otras partes del Folleto, información esencial para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.</li> </ul>
<b>A.2</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE INTERMEDIARIOS FINANCIEROS</b>	No procede. El Emisor no ha otorgado su consentimiento a ningún intermediario financiero para la utilización del Folleto en la venta posterior o colocación final de las Acciones Nuevas.
<b>SECCIÓN B—EMISOR Y POSIBLES GARANTES</b>		
<b>B.1</b>	<b>NOMBRE LEGAL Y COMERCIAL DEL EMISOR</b>	Inmobiliaria Colonial, S.A. y en el ámbito comercial “Colonial”.
<b>B.2</b>	<b>DOMICILIO, FORMA JURÍDICA, LEGISLACIÓN Y PAÍS DE CONSTITUCIÓN DEL EMISOR</b>	Colonial es una sociedad anónima constituida en España y que opera bajo normativa española. La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Barcelona, Avenida Diagonal, 532.
<b>B.3</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL EMISOR</b>	La actividad principal del Grupo Colonial es el negocio patrimonial, que consiste en el arrendamiento de oficinas <i>premium</i> y la gestión activa de su cartera de inversiones inmobiliarias en los mercados de Barcelona, Madrid y París.
<b>B.4a</b>	<b>TENDENCIAS RECIENTES MÁS SIGNIFICATIVAS</b>	Durante el ejercicio 2013, las condiciones macroeconómicas han mejorado y los riesgos que amenazaban la estabilidad financiera se han reducido. La economía española ( <i>fuentes</i> : INE—27/02/14) y la economía francesa ( <i>fuentes</i> : Banque de France—17/02/14) registraron un crecimiento inter-trimestral del 0,3% y del 0,2%, respectivamente, en el cuarto trimestre de 2013. En lo que respecta a la situación del mercado de alquiler, Barcelona y París registraron una menor contratación de oficinas en el año 2013 con respecto al año 2012, a diferencia de Madrid cuya contratación supera claramente las cifras de 2012.

<b>B.4a</b>		Desde el 31 de diciembre de 2013 hasta la fecha del presente Resumen, no se han producido cambios significativos en los ingresos por rentas, en las ocupaciones ni en la cartera de inmuebles.																																																																																																						
<b>B.5</b>	<b>GRUPO</b>	Colonial es la sociedad dominante del Grupo Colonial que opera principalmente en el sector inmobiliario. Una de las principales sociedades dependientes de la Sociedad es Société Foncière Lyonnaise (SFL), sociedad francesa participada al 53,14% de su capital por Colonial. Colonial no se integra, a su vez, en ningún otro grupo de sociedades.																																																																																																						
<b>B.6</b>	<b>ACCIONISTAS PRINCIPALES</b>	<p>La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Colonial a la fecha del presente Resumen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ACCIONISTA</th> <th>Núm. de derechos de voto directos</th> <th>Núm. de derechos de voto indirectos</th> <th>% sobre el total de derechos de voto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Inmobiliaria Espacio, S.A.<sup>(1)</sup> .....</td> <td>--</td> <td>55.154.521</td> <td>24,405</td> </tr> <tr> <td>Coral Partners (LUX) S.A.R.L. ....</td> <td>33.285.211</td> <td>--</td> <td>14,728</td> </tr> <tr> <td>Mora Banc Grup S.A.<sup>(2)</sup> .....</td> <td>--</td> <td>16.966.494</td> <td>7,507</td> </tr> <tr> <td>Crédit Agricole, S.A.<sup>(3)(4)</sup> .....</td> <td>--</td> <td>11.294.523</td> <td>4,998</td> </tr> <tr> <td>Qatar Investment Authority<sup>(5)</sup> .....</td> <td>--</td> <td>8.550.001</td> <td>3,783</td> </tr> <tr> <td>Aguila Ltd<sup>(6)</sup> .....</td> <td>--</td> <td>7.654.770</td> <td>3,387</td> </tr> <tr> <td>Fidelity International Limited<sup>(7)</sup> .....</td> <td>--</td> <td>7.647.090</td> <td>3,384</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b> .....</td> <td><b>33.285.211</b></td> <td><b>107.267.399</b></td> <td><b>62,192</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(1): A través de Grupo Villar Mir, S.A.U.  (2): A través de SICAV Amura Capital.  (3): Accionista significativo con representación en el Consejo de Administración.  (4): A través de Crédit Agricole Corporate &amp; Investment Bank.  (5): A través de Qatar Holding Luxembourg II, S.A.R.L.  (6): A través de Sierra Nevada Investments LLC, vehículo de inversión del Grupo Santo Domingo.  (7): A través de Fidelity Funds SICAV.  Fuente: según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV consultada a la fecha del presente Resumen).</p>	ACCIONISTA	Núm. de derechos de voto directos	Núm. de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto	Inmobiliaria Espacio, S.A. <sup>(1)</sup> .....	--	55.154.521	24,405	Coral Partners (LUX) S.A.R.L. ....	33.285.211	--	14,728	Mora Banc Grup S.A. <sup>(2)</sup> .....	--	16.966.494	7,507	Crédit Agricole, S.A. <sup>(3)(4)</sup> .....	--	11.294.523	4,998	Qatar Investment Authority <sup>(5)</sup> .....	--	8.550.001	3,783	Aguila Ltd <sup>(6)</sup> .....	--	7.654.770	3,387	Fidelity International Limited <sup>(7)</sup> .....	--	7.647.090	3,384	<b>Total</b> .....	<b>33.285.211</b>	<b>107.267.399</b>	<b>62,192</b>																																																																		
ACCIONISTA	Núm. de derechos de voto directos	Núm. de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto																																																																																																					
Inmobiliaria Espacio, S.A. <sup>(1)</sup> .....	--	55.154.521	24,405																																																																																																					
Coral Partners (LUX) S.A.R.L. ....	33.285.211	--	14,728																																																																																																					
Mora Banc Grup S.A. <sup>(2)</sup> .....	--	16.966.494	7,507																																																																																																					
Crédit Agricole, S.A. <sup>(3)(4)</sup> .....	--	11.294.523	4,998																																																																																																					
Qatar Investment Authority <sup>(5)</sup> .....	--	8.550.001	3,783																																																																																																					
Aguila Ltd <sup>(6)</sup> .....	--	7.654.770	3,387																																																																																																					
Fidelity International Limited <sup>(7)</sup> .....	--	7.647.090	3,384																																																																																																					
<b>Total</b> .....	<b>33.285.211</b>	<b>107.267.399</b>	<b>62,192</b>																																																																																																					
<b>B.7</b>	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA SELECCIONADA</b>	<p>A continuación se recoge la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (Información auditada y según NIIF)</th> <th>31/12/2013 miles �</th> <th>Var. 13-12 (%)</th> <th>31/12/2012 miles �</th> <th>Var. 12-11 (%)</th> <th>31/12/2011 miles �</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>ACTIVO</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activo no corriente .....</td> <td>5.554.104</td> <td>1,35</td> <td>5.480.045</td> <td>-7,37</td> <td>5.916.332</td> </tr> <tr> <td>% sobre total activo .....</td> <td>85,19</td> <td>9,64</td> <td>75,55</td> <td>1,01</td> <td>74,54</td> </tr> <tr> <td>Activo corriente .....</td> <td>965.727</td> <td>-45,54</td> <td>1.773.415</td> <td>-12,23</td> <td>2.020.629</td> </tr> <tr> <td>% sobre total activo .....</td> <td>14,81</td> <td>-9,64</td> <td>24,45</td> <td>-1,01</td> <td>25,46</td> </tr> <tr> <td><b>Total activo</b>.....</td> <td><b>6.519.831</b></td> <td><b>-10,11</b></td> <td><b>7.253.460</b></td> <td><b>-8,61</b></td> <td><b>7.936.961</b></td> </tr> <tr> <td>Patrimonio neto .....</td> <td>928.829</td> <td>-33,27</td> <td>1.391.965</td> <td>-40,29</td> <td>2.331.023</td> </tr> <tr> <td>% sobre total Patrimonio neto y pasivo .....</td> <td>14,25</td> <td>-4,94</td> <td>19,19</td> <td>-10,18</td> <td>29,37</td> </tr> <tr> <td><b>PASIVO</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pasivo no corriente .....</td> <td>1.832.668</td> <td>-52,31</td> <td>3.843.117</td> <td>16,60</td> <td>3.295.843</td> </tr> <tr> <td>% sobre total pasivo .....</td> <td>32,78</td> <td>-32,79</td> <td>65,57</td> <td>6,78</td> <td>58,79</td> </tr> <tr> <td>Pasivo corriente .....</td> <td>3.758.334</td> <td>86,21</td> <td>2.018.378</td> <td>-12,63</td> <td>2.310.095</td> </tr> <tr> <td>% sobre total pasivo .....</td> <td>67,22</td> <td>32,79</td> <td>34,43</td> <td>-6,78</td> <td>41,21</td> </tr> <tr> <td><b>Total pasivo</b>.....</td> <td><b>5.591.002</b></td> <td><b>-4,61</b></td> <td><b>5.861.495</b></td> <td><b>4,56</b></td> <td><b>5.605.938</b></td> </tr> <tr> <td>% sobre total patrimonio neto y pasivo.....</td> <td>85,75</td> <td>4,94</td> <td>80,81</td> <td>10,18</td> <td>70,63</td> </tr> <tr> <td><b>Total patrimonio neto y pasivo</b> .....</td> <td><b>6.519.831</b></td> <td><b>-10,11</b></td> <td><b>7.253.460</b></td> <td><b>-8,61</b></td> <td><b>7.936.961</b></td> </tr> </tbody> </table>	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (Información auditada y según NIIF)	31/12/2013 miles �	Var. 13-12 (%)	31/12/2012 miles �	Var. 12-11 (%)	31/12/2011 miles �	<b>ACTIVO</b>						Activo no corriente .....	5.554.104	1,35	5.480.045	-7,37	5.916.332	% sobre total activo .....	85,19	9,64	75,55	1,01	74,54	Activo corriente .....	965.727	-45,54	1.773.415	-12,23	2.020.629	% sobre total activo .....	14,81	-9,64	24,45	-1,01	25,46	<b>Total activo</b> .....	<b>6.519.831</b>	<b>-10,11</b>	<b>7.253.460</b>	<b>-8,61</b>	<b>7.936.961</b>	Patrimonio neto .....	928.829	-33,27	1.391.965	-40,29	2.331.023	% sobre total Patrimonio neto y pasivo .....	14,25	-4,94	19,19	-10,18	29,37	<b>PASIVO</b>						Pasivo no corriente .....	1.832.668	-52,31	3.843.117	16,60	3.295.843	% sobre total pasivo .....	32,78	-32,79	65,57	6,78	58,79	Pasivo corriente .....	3.758.334	86,21	2.018.378	-12,63	2.310.095	% sobre total pasivo .....	67,22	32,79	34,43	-6,78	41,21	<b>Total pasivo</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 total patrimonio neto y pasivo.....	85,75	4,94	80,81	10,18	70,63	<b>Total patrimonio neto y pasivo</b> .....	<b>6.519.831</b>	<b>-10,11</b>	<b>7.253.460</b>	<b>-8,61</b>	<b>7.936.961</b>
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (Información auditada y según NIIF)	31/12/2013 miles �	Var. 13-12 (%)	31/12/2012 miles �	Var. 12-11 (%)	31/12/2011 miles �																																																																																																			
<b>ACTIVO</b>																																																																																																								
Activo no corriente .....	5.554.104	1,35	5.480.045	-7,37	5.916.332																																																																																																			
% sobre total activo .....	85,19	9,64	75,55	1,01	74,54																																																																																																			
Activo corriente .....	965.727	-45,54	1.773.415	-12,23	2.020.629																																																																																																			
% sobre total activo .....	14,81	-9,64	24,45	-1,01	25,46																																																																																																			
<b>Total activo</b> .....	<b>6.519.831</b>	<b>-10,11</b>	<b>7.253.460</b>	<b>-8,61</b>	<b>7.936.961</b>																																																																																																			
Patrimonio neto .....	928.829	-33,27	1.391.965	-40,29	2.331.023																																																																																																			
% sobre total Patrimonio neto y pasivo .....	14,25	-4,94	19,19	-10,18	29,37																																																																																																			
<b>PASIVO</b>																																																																																																								
Pasivo no corriente .....	1.832.668	-52,31	3.843.117	16,60	3.295.843																																																																																																			
% sobre total pasivo .....	32,78	-32,79	65,57	6,78	58,79																																																																																																			
Pasivo corriente .....	3.758.334	86,21	2.018.378	-12,63	2.310.095																																																																																																			
% sobre total pasivo .....	67,22	32,79	34,43	-6,78	41,21																																																																																																			
<b>Total pasivo</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 total patrimonio neto y pasivo.....	85,75	4,94	80,81	10,18	70,63																																																																																																			
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b> .....	<b>6.519.831</b>	<b>-10,11</b>	<b>7.253.460</b>	<b>-8,61</b>	<b>7.936.961</b>																																																																																																			

B.7	ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO (Información auditada y según NIF)					
	31/12/2013	Var. 13-12	31/12/2012	Var. 12-11	31/12/2011	
	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €	
	213.111	-5,41	225.293	-1,71	229.206	
<b>Resultado de explotación<sup>(1)</sup></b>	<b>130.192</b>	<b>-9,20</b>	<b>143.380</b>	<b>-24,82</b>	<b>190.728</b>	
% sobre Importe neto de la cifra de negocios	61,09	-2,55	63,64	-19,57	83,21	
<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>	
% sobre Importe neto de la cifra de negocios	-11,74	8,88	-20,62	-40,56	19,94	
<b>Resultado de actividades discontinuadas</b>	<b>-405.052</b>	<b>3,37</b>	<b>-419.170</b>	<b>78.543,53</b>	<b>-533</b>	
% sobre Importe neto de la cifra de negocios	-190,07	-4,01	-186,06	-185,83	-0,23	
<b>Resultado consolidado neto del ejercicio</b>	<b>-464.896</b>	<b>53,25</b>	<b>-994.412</b>	<b>-1.005,81</b>	<b>109.782</b>	
% sobre Importe neto de la cifra de negocios	-218,15	223,24	-441,39	-489,29	47,90	

(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.

Las principales ratios y magnitudes financieras son las siguientes:

PRINCIPALES RATIOS Y MAGNITUDES FINANCIERAS (información no auditada)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Ratio de apalancamiento (total balance/patrimonio neto)	x7,02	x5,21	x3,40
EFB <sup>(1)</sup> negocio continuado/patrimonio neto	x3,87	x2,65	x1,47
EFB negocio continuado/total balance	55,17%	50,90%	43,15%
EFN <sup>(2)</sup> negocio continuado/EBITDA	x23,72	x21,21	x17,76
EFN negocio continuado/EFN negocio continuado+patrimonio neto	79,23%	72,24%	59,03%
EFN no corriente negocio continuado/total balance	23,82%	48,43%	37,29%
EFN corriente negocio continuado/total balance	30,53%	1,65%	4,93%
Retorno sobre activos promedio-ROA (EBIT/Act Medio)	2,42%	1,35%	2,08%
Retorno sobre patrimonio neto-ROE (resultado del ejercicio/patrimonio neto)	-50,05%	-71,44%	4,71%
EPRA NAV <sup>(3)</sup> por acción-dilución plena <sup>(4)</sup>	0,95	1,43	2,23
Ganancia/(Pérdida) por acción <sup>(5)</sup>	-2,43	-5,02	0,07
EBITDA <sup>(6)</sup>	149.364	170.799	189.164
EBIT <sup>(7)</sup>	166.973	102.550	164.703

(1): Endeudamiento financiero bruto (EFB): suma de los saldos de las partidas "deudas con entidades de crédito" y "emisión de obligaciones y valores similares", corrientes y no corrientes, del estado de situación financiera consolidado sin considerar los "intereses" y los "gastos de formalización deudas".

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

(3): Valor de liquidación de la Sociedad neto de impuestos (EPRA Net Asset Value).

(4): Para el cálculo de esta ratio se ha tomado en consideración tanto el número de acciones existentes a cierre de cada periodo, como las acciones que pudieran resultar de la conversión de obligaciones convertibles y de los warrants.

(5): Ratio calculada a partir del número promedio de acciones ordinarias en circulación a 31 de diciembre de cada uno de los ejercicios. A 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, dichos promedios ascenderían a 224.209, 224.956 y 225.668 miles de acciones, respectivamente.

(6): Beneficio de explotación antes de amortizaciones y variación neta de provisiones.

(7): Beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y por deterioro.

B.7	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA SELECCIONADA</b>	No procede. A la fecha del presente Resumen, la Sociedad no ha publicado información financiera intermedia.
B.8	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA PRO FORMA</b>	La información financiera consolidada pro-forma se ha preparado únicamente a efectos ilustrativos, y por lo tanto, los datos financieros pro-forma tratan de una situación hipotética y no representan la posición financiera ni patrimonial o los resultados reales del Grupo Colonial en el periodo de referencia de la información financiera pro-forma.  El objetivo de la información financiera consolidada pro-forma incluida es facilitar información sobre cuál podría haber sido el estado de situación financiera consolidado y el estado de resultados integral consolidado del Grupo Colonial bajo la hipótesis de que (i) la desconsolidación de Asentia; (ii) la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad; y (iii) la Ampliación de Capital, asumiendo una suscripción por su importe total (1.263 millones de euros), se hubiesen producido el 1 de enero de 2013, en el caso del estado de resultados integral consolidado y el 31 de diciembre de 2013 en caso del estado de situación financiera consolidado.

<b>B.8</b>	<b>Estado de situación financiera correspondiente al ejercicio 2013</b>																																														
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">31/12/2013</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Pro-forma a 31/12/2013</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">(Auditado)</th> <th style="text-align: center;">(No auditado)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">(miles €)</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (Según NIIF)</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>ACTIVO</b></td> </tr> <tr> <td>Activo no corriente .....</td> <td style="text-align: right;">5.554.104</td> <td style="text-align: right;">5.554.104</td> </tr> <tr> <td>Activo corriente .....</td> <td style="text-align: right;">965.727</td> <td style="text-align: right;">303.984</td> </tr> <tr> <td><b>Total activo .....</b></td> <td style="text-align: right;"><b>6.519.831</b></td> <td style="text-align: right;"><b>5.858.088</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b></td> </tr> <tr> <td>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante.....</td> <td style="text-align: right;">(343.936)</td> <td style="text-align: right;">1.602.953</td> </tr> <tr> <td>Intereses minoritarios.....</td> <td style="text-align: right;">1.272.765</td> <td style="text-align: right;">1.286.580</td> </tr> <tr> <td><b>Patrimonio neto.....</b></td> <td style="text-align: right;"><b>928.829</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2.889.533</b></td> </tr> <tr> <td>Pasivo no corriente.....</td> <td style="text-align: right;">1.832.668</td> <td style="text-align: right;">2.634.050</td> </tr> <tr> <td>Pasivo corriente.....</td> <td style="text-align: right;">3.758.334</td> <td style="text-align: right;">334.505</td> </tr> <tr> <td><b>Total pasivo y patrimonio neto .....</b></td> <td style="text-align: right;"><b>6.519.831</b></td> <td style="text-align: right;"><b>5.858.088</b></td> </tr> </tbody> </table>		31/12/2013	Pro-forma a 31/12/2013		(Auditado)	(No auditado)	(miles €)			<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (Según NIIF)</b>			<b>ACTIVO</b>			Activo no corriente .....	5.554.104	5.554.104	Activo corriente .....	965.727	303.984	<b>Total activo .....</b>	<b>6.519.831</b>	<b>5.858.088</b>	<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante.....	(343.936)	1.602.953	Intereses minoritarios.....	1.272.765	1.286.580	<b>Patrimonio neto.....</b>	<b>928.829</b>	<b>2.889.533</b>	Pasivo no corriente.....	1.832.668	2.634.050	Pasivo corriente.....	3.758.334	334.505	<b>Total pasivo y patrimonio neto .....</b>	<b>6.519.831</b>	<b>5.858.088</b>
	31/12/2013	Pro-forma a 31/12/2013																																													
	(Auditado)	(No auditado)																																													
(miles €)																																															
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (Según NIIF)</b>																																															
<b>ACTIVO</b>																																															
Activo no corriente .....	5.554.104	5.554.104																																													
Activo corriente .....	965.727	303.984																																													
<b>Total activo .....</b>	<b>6.519.831</b>	<b>5.858.088</b>																																													
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>																																															
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante.....	(343.936)	1.602.953																																													
Intereses minoritarios.....	1.272.765	1.286.580																																													
<b>Patrimonio neto.....</b>	<b>928.829</b>	<b>2.889.533</b>																																													
Pasivo no corriente.....	1.832.668	2.634.050																																													
Pasivo corriente.....	3.758.334	334.505																																													
<b>Total pasivo y patrimonio neto .....</b>	<b>6.519.831</b>	<b>5.858.088</b>																																													
	<b>Estado de resultados integral correspondiente al ejercicio 2013</b>																																														
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Ejercicio 2013</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Pro-forma ejercicio 2013</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">(Auditado)</th> <th style="text-align: center;">(No auditado)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">(miles €)</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO (Según NIIF)</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL</b></td> </tr> <tr> <td>Beneficio de explotación.....</td> <td style="text-align: right;">130.192</td> <td style="text-align: right;">115.272</td> </tr> <tr> <td>Resultado antes de impuestos.....</td> <td style="text-align: right;">(25.027)</td> <td style="text-align: right;">41.824</td> </tr> <tr> <td>Resultado consolidado neto de actividades continuadas .....</td> <td style="text-align: right;">(59.844)</td> <td style="text-align: right;">7.007</td> </tr> <tr> <td>Pérdida de actividades discontinuadas .....</td> <td style="text-align: right;">(405.052)</td> <td style="text-align: right;">291.007</td> </tr> <tr> <td>Resultado consolidado neto.....</td> <td style="text-align: right;">(464.896)</td> <td style="text-align: right;">298.014</td> </tr> <tr> <td>Resultado neto del ejercicio atribuido a la sociedad dominante .....</td> <td style="text-align: right;">(546.928)</td> <td style="text-align: right;">193.534</td> </tr> <tr> <td>Resultado neto atribuido a intereses minoritarios.....</td> <td style="text-align: right;">82.032</td> <td style="text-align: right;">104.480</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b></td> </tr> <tr> <td>Resultado consolidado neto.....</td> <td style="text-align: right;">(464.896)</td> <td style="text-align: right;">298.014</td> </tr> <tr> <td>Resultado integral consolidado .....</td> <td style="text-align: right;">(420.169)</td> <td style="text-align: right;">348.166</td> </tr> </tbody> </table>		Ejercicio 2013	Pro-forma ejercicio 2013		(Auditado)	(No auditado)	(miles €)			<b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO (Según NIIF)</b>			<b>ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL</b>			Beneficio de explotación.....	130.192	115.272	Resultado antes de impuestos.....	(25.027)	41.824	Resultado consolidado neto de actividades continuadas .....	(59.844)	7.007	Pérdida de actividades discontinuadas .....	(405.052)	291.007	Resultado consolidado neto.....	(464.896)	298.014	Resultado neto del ejercicio atribuido a la sociedad dominante .....	(546.928)	193.534	Resultado neto atribuido a intereses minoritarios.....	82.032	104.480	<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			Resultado consolidado neto.....	(464.896)	298.014	Resultado integral consolidado .....	(420.169)	348.166
	Ejercicio 2013	Pro-forma ejercicio 2013																																													
	(Auditado)	(No auditado)																																													
(miles €)																																															
<b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO (Según NIIF)</b>																																															
<b>ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL</b>																																															
Beneficio de explotación.....	130.192	115.272																																													
Resultado antes de impuestos.....	(25.027)	41.824																																													
Resultado consolidado neto de actividades continuadas .....	(59.844)	7.007																																													
Pérdida de actividades discontinuadas .....	(405.052)	291.007																																													
Resultado consolidado neto.....	(464.896)	298.014																																													
Resultado neto del ejercicio atribuido a la sociedad dominante .....	(546.928)	193.534																																													
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios.....	82.032	104.480																																													
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>																																															
Resultado consolidado neto.....	(464.896)	298.014																																													
Resultado integral consolidado .....	(420.169)	348.166																																													
<b>B.9</b>	<b>PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS</b>	No procede. El Emisor ha optado por no incluir previsiones o estimaciones de beneficios futuros en el Documento de Registro.																																													
<b>B.10</b>	<b>SALVEDADES EN INFORMES DE AUDITORÍA</b>	No procede. Las cuentas anuales individuales de la Sociedad y las consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2011, 2012 y 2013, cerradas a 31 de diciembre, han sido auditadas por Deloitte, S.L. sin que haya puesto de manifiesto salvedades en sus correspondientes informes.																																													
<b>B.11</b>	<b>SI EL CAPITAL DE EXPLOTACIÓN NO ES SUFICIENTE PARA LOS ACTUALES REQUISITOS DEL EMISOR, INCLÚYASE UNA EXPLICACIÓN</b>	A 31 de diciembre de 2013 y a 28 de febrero de 2014, el capital circulante (sin considerar los “ <i>activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta</i> ” correspondientes a Asentia) ascendía a un importe negativo de 2.043 y 2.070 millones de euros, respectivamente. La Sociedad considera que el capital circulante del que dispone en la actualidad, unido al que espera generar en los próximos 12 meses, en particular con ocasión de la Ampliación de Capital y del nuevo contrato de financiación de la Sociedad suscrito el 4 abril de 2014 (el “ <b>Nuevo Contrato de Financiación</b> ”), es suficiente para atender las obligaciones de la Sociedad durante dicho período de tiempo.																																													
<b>SECCIÓN C- VALORES</b>																																															
<b>C.1</b>	<b>TIPO Y CLASE DE VALORES OFERTADOS</b>	Los valores que se ofrecen a través del aumento de capital con derecho de suscripción preferente por importe total de 1.263.338.217 euros (la “ <b>Ampliación de Capital</b> ”) mediante la emisión y puesta en circulación de un total de 2.937.995.853 acciones nuevas (las “ <b>Acciones Nuevas</b> ”), son acciones ordinarias de Colonial, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que las que se encuentran actualmente en circulación.																																													



<b>C.2</b>	<b>DIVISA DE EMISIÓN</b>	Las Acciones Nuevas se emitirán en euros (€).
<b>C.3</b>	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	A la fecha del presente Resumen, el capital social de Colonial asciende a 56.499.920,25 euros, representado por 225.999.681 acciones, con un valor nominal de 0,25 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie, íntegramente suscritas y desembolsadas.
<b>C.4</b>	<b>DERECHOS VINCULADOS A LAS ACCIONES</b>	Las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los derechos previstos para los accionistas en el <i>Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital</i> y en los Estatutos Sociales de la Sociedad; tales como (i) derecho a participar íntegramente en los dividendos que se acuerden repartir; (ii) derecho de asistencia y voto en la Junta General de accionistas de la Sociedad; (iii) derecho de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase; (iv) derecho de participación en los beneficios del Emisor; y (v) derecho de participación en cualquier excedente en caso de liquidación.
<b>C.5</b>	<b>RESTRICCIONES SOBRE LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES</b>	Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen restricciones a la libre transmisibilidad respecto de las acciones representativas de su capital social.
<b>C.6</b>	<b>ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES</b>	Se solicitará la admisión a negociación oficial de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).  Conforme al calendario previsto, la admisión a negociación de las Acciones Nuevas tendrá lugar el 7 de mayo de 2014.
<b>C.7</b>	<b>POLÍTICA DE DIVIDENDOS</b>	En la actualidad, Colonial no ha establecido una política de reparto de dividendos. En cualquier caso, el importe de la distribución de dividendos de Colonial es fijado por su Junta General a propuesta del Consejo de Administración. En el Nuevo Contrato de Financiación, la Sociedad ha asumido el compromiso frente a las entidades financiadoras de no distribuir dividendos a sus accionistas hasta su vencimiento (diciembre de 2018) en el caso de que la ratio LtV sea superior al 45%. El Nuevo Contrato de Financiación prevé, a su vez, que los dividendos distribuidos no puedan ser superiores a las ganancias netas del ejercicio.

#### **SECCIÓN D—RIESGOS**

Antes de tomar la decisión de invertir en las Acciones Nuevas, los potenciales inversores deberán sopesar detenidamente los factores de riesgo que se incluyen en el Folleto, de los que a continuación se incluye un breve resumen.

<b>D.1</b>	<b>INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DEL EMISOR O DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD</b>
	<p><b>A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO COLONIAL</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Elevado endeudamiento del Grupo Colonial;</li> <li>2) Riesgos propios de la gestión del patrimonio del Grupo Colonial;</li> <li>3) Concentración de las actividades del Grupo Colonial en España y en Francia;</li> <li>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;</li> <li>5) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo;</li> <li>6) Pérdida por parte de SFL de su condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en Francia y cambios en su régimen fiscal favorable;</li> <li>7) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales;</li> <li>8) Posible responsabilidad de Colonial por las actuaciones de sus contratistas y subcontratistas;</li> <li>9) Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios;</li> <li>10) Riesgo por deterioro en la estructura de las propiedades, su mantenimiento y reparación;</li> <li>11) Riesgo por deterioro del fondo de comercio de Colonial;</li> <li>12) Una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial proviene de un número reducido de grandes clientes;</li> <li>13) Dependencia de personal clave de Colonial;</li> <li>14) Bases impositivas negativas;</li> </ol>

<b>D.1</b>	<p>15) Cualquier coyuntura económica desfavorable en España, Francia o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo Colonial;</p> <p>16) 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;</p> <p>17) Colonial podría seguir expuesta a ciertos riesgos relacionados con Asentia y sus sociedades dependientes; y</p> <p>18) Colonial podría hacer frente a pérdidas de ingresos y a responsabilidad por licencias de ocupación y de actividad, pendientes de obtención.</p> <p><b>B) RIESGOS ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO</b></p> <p>19) El sector inmobiliario es un sector cíclico—Crisis actual de la actividad inmobiliaria en España y Francia;</p> <p>20) El sector inmobiliario en España es altamente competitivo;</p> <p>21) La gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, así como las restricciones actuales en los mercados de deuda financiera podrían limitar o impedir a Colonial la obtención de financiación para sus inversiones;</p> <p>22) Colonial podría tener que adquirir inmuebles en condiciones menos favorables a las previstas inicialmente;</p> <p>23) Los aumentos de los tipos de interés afectan negativamente el sector inmobiliario;</p> <p>24) El sector inmobiliario es un sector regulado y cambios sustanciales en la normativa aplicable podría afectar negativamente al Grupo Colonial;</p> <p>25) Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios;</p> <p>26) Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias; y</p> <p>27) La inversión en activos inmobiliarios está sujeta a determinados riesgos inherentes al sector.</p> <p><b>C) RIESGOS RELACIONADOS CON LA ESTRUCTURA ACCIONARIAL DE COLONIAL</b></p> <p>28) Riesgo de conflicto de intereses entre accionistas significativos y Consejeros; y</p> <p>29) Dilución para los accionistas en caso de ejercicio de los warrants.</p> <p><b>D) RIESGOS RELACIONADOS CON EL PROCESO DE REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA DE LA SOCIEDAD</b></p> <p>30) El incumplimiento de los compromisos asumidos por cualquier contraparte en el proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad podría agravar su situación financiera.</p> <p><b>E) RIESGOS RELACIONADOS CON LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PRO-FORMA NO AUDITADA</b></p> <p>31) La información financiera consolidada pro-forma no auditada incluida en la presente Nota de Valores no representa y puede que no refleje la imagen fiel de la posición financiera y patrimonial y de los resultados reales o futuros del Grupo Colonial.</p>
<b>D.3</b>	<p><b>INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES</b></p> <p>a) La no ejecución de la Ampliación de Capital podría afectar negativamente a la Sociedad;</p> <p>b) Las ventas de acciones con posterioridad a la Ampliación de Capital, o la percepción de que éstas puedan realizarse, podría afectar negativamente al precio de la acción de Colonial;</p> <p>c) Volatilidad del precio de cotización de las acciones de Colonial;</p> <p>d) Una eventual caída significativa de la cotización de las acciones de Colonial podría afectar negativamente al valor de cotización de los derechos de suscripción preferente en la Ampliación de Capital;</p> <p>e) El Contrato de Aseguramiento entre Colonial y Morgan Stanley podría resolverse en determinadas circunstancias y está sujeto a determinadas condiciones suspensivas;</p> <p>f) Aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente en la Ampliación de Capital sobre las Acciones Nuevas verán diluida su participación en el capital de Colonial;</p> <p>g) Futuros aumentos de capital podrían diluir la participación de los accionistas de la Sociedad;</p> <p>h) Iliquidez de las Acciones Nuevas en caso de retraso en la admisión a negociación;</p> <p>i) Un accionista actualmente minoritario o un tercero podrían adquirir un porcentaje significativo de las acciones de Colonial en la Ampliación de Capital;</p> <p>j) Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferente en la Ampliación de Capital;</p>

<b>D.3</b>		<p>k) Los inversores que adquieran en las bolsas de valores derechos de suscripción preferente perderían el importe invertido en la adquisición de dichos derechos en caso de que la Ampliación de Capital no se ejecutase;</p> <p>l) Salvo en supuestos limitados, los accionistas que ejerciten sus derechos de suscripción preferente no podrán revocar sus suscripciones;</p> <p>m) Limitación e incertidumbre futura sobre la distribución de dividendos a los accionistas;</p> <p>n) Restricción del ejercicio de los derechos de suscripción preferente en otras jurisdicciones; y</p> <p>o) Los accionistas de países con divisas diferentes al euro pueden tener un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio relacionados con la tenencia de las acciones de la Sociedad.</p>																
<b>SECCIÓN E—OFERTA</b>																		
<b>E.1</b>	<b>INGRESOS NETOS Y GASTOS TOTALES DE LA OFERTA</b>	<p>Los gastos totales estimados relativos a la Ampliación de Capital serían los siguientes:</p> <table border="1" data-bbox="461 554 1455 821"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Concepto</th> <th style="text-align: right;">Importe estimado (miles €)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Impuestos, Notaría, Registro Mercantil y otros .....</td> <td style="text-align: right;">206</td> </tr> <tr> <td>Tasas IBERCLEAR .....</td> <td style="text-align: right;">36</td> </tr> <tr> <td>Cánones Bolsas .....</td> <td style="text-align: right;">533</td> </tr> <tr> <td>Tasas CNMV .....</td> <td style="text-align: right;">95</td> </tr> <tr> <td>Comisión entidad coordinadora global y aseguramiento .....</td> <td style="text-align: right;">23.037</td> </tr> <tr> <td>Otros<sup>(1)</sup> .....</td> <td style="text-align: right;">10.124</td> </tr> <tr> <td><b>Total.....</b></td> <td style="text-align: right;"><b>34.031</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(1): Incluye gastos de publicidad legal y comercial, asesoramiento financiero y jurídico, comisión de la Entidad Agente, honorarios de auditores, etc.</p> <p>Los gastos totales de la Ampliación de Capital representan aproximadamente el 2,7% del contravalor de las Acciones Nuevas.</p>	Concepto	Importe estimado (miles €)	Impuestos, Notaría, Registro Mercantil y otros .....	206	Tasas IBERCLEAR .....	36	Cánones Bolsas .....	533	Tasas CNMV .....	95	Comisión entidad coordinadora global y aseguramiento .....	23.037	Otros <sup>(1)</sup> .....	10.124	<b>Total.....</b>	<b>34.031</b>
Concepto	Importe estimado (miles €)																	
Impuestos, Notaría, Registro Mercantil y otros .....	206																	
Tasas IBERCLEAR .....	36																	
Cánones Bolsas .....	533																	
Tasas CNMV .....	95																	
Comisión entidad coordinadora global y aseguramiento .....	23.037																	
Otros <sup>(1)</sup> .....	10.124																	
<b>Total.....</b>	<b>34.031</b>																	
<b>E.2a</b>	<b>MOTIVOS DE LA OFERTA Y DESTINO E IMPORTE NETO DE LOS INGRESOS</b>	<p>La Ampliación de Capital se enmarca como elemento esencial y necesario dentro del proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad, a través del cual se persigue una mayor estabilidad financiera, un nivel menor de deuda y costes financieros para la Sociedad y el refuerzo de su estructura de capital.</p> <p>Una vez deducido (i) el importe correspondiente a los gastos e impuestos derivados de la Ampliación de Capital y del Nuevo Contrato de Financiación; y (ii) la cantidad que la Sociedad tiene previsto destinar a dotar la tesorería de la Sociedad, la Sociedad destinará el importe efectivo restante obtenido de la Ampliación de Capital junto con los fondos que se obtengan del Nuevo Contrato de Financiación a la cancelación de los préstamos bilaterales existentes de la Sociedad y de su sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. (sociedad participada al 100% por Colonial) y a la amortización de la totalidad del Préstamo Sindicado de la Sociedad.</p>																
<b>E.3</b>	<b>CONDICIONES DE LA OFERTA</b>	<p>Para que la Ampliación de Capital pueda llevarse a efecto, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 21 de enero de 2014 condicionó la misma a la consecución de compromisos firmes para (i) la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad y/o la obtención de nuevas líneas de financiación para la refinanciación del Préstamo Sindicado; y (ii) la reducción de la participación en Asentia que suponga una salida del perímetro de consolidación de la Sociedad o, en su caso, su consideración como participación asociada.</p> <p>En relación con el cumplimiento de las 2 condiciones, (i) en febrero de 2014, Asentia pasó a tener la consideración de empresa asociada y a ser, por tanto, contabilizada por Colonial por el método de la participación; y (ii) el 4 de abril de 2014, la Sociedad suscribió el Nuevo Contrato de Financiación, que establece como una de sus condiciones suspensivas principales la realización de un aumento de capital (la Ampliación de Capital) por un importe mínimo de 1.240 millones de euros, de tal forma que la ratio LtV de la Sociedad resultante no sea mayor del 43%.</p> <p>Por último, el Consejo de Administración no podrá llevar a cabo la Ampliación de Capital si no se alcanza una suscripción mínima de 300 millones de euros.</p>																
<b>E.4</b>	<b>INTERESES IMPORTANTES PARA LA OFERTA, INCLUIDOS LOS CONFLICTIVOS</b>	<p>La Sociedad desconoce la existencia de cualquier vinculación o interés económico significativo entre la Sociedad y las entidades que han participado en la emisión, salvo la relación estrictamente profesional derivada del asesoramiento legal y financiero.</p>																

<b>E.5</b>	<b>NOMBRE DE LA PERSONA O DE LA ENTIDAD QUE SE OFRECE A VENDER LOS VALORES. ACUERDOS DE NO ENAJENACIÓN</b>	<p><b>Colonial</b></p> <p>Colonial se ha comprometido hasta los 180 días siguientes a la fecha de admisión a negociación de las Acciones Nuevas (prevista para el 7 de mayo de 2014), principalmente, a no emitir, ofrecer, gravar, vender, o de cualquier otro modo disponer, directa o indirectamente, de acciones de Colonial o de valores convertibles o canjeables en acciones de Colonial.</p> <p><b>Inversores Estratégicos</b></p> <p>Los Inversores Estratégicos han asumido, asimismo, compromisos de no disposición (<i>lock-up</i>) de acciones de Colonial durante un periodo de 90 días, sujetos a determinadas condiciones.</p>
<b>E.6</b>	<b>DILUCIÓN INMEDIATA RESULTANTE DE LA OFERTA</b>	<p>En el caso de que ningún accionista de la Sociedad ejercitase su derecho de preferencia y asumiendo como hipótesis que la Ampliación de Capital se suscribe íntegramente (1.263 millones de euros) por terceros, la dilución que experimentarían dichos accionistas sería del 92,9% con respecto a su participación anterior a la Ampliación de Capital.</p>
<b>E.7</b>	<b>GASTOS PARA EL INVERSOR</b>	<p>La Ampliación de Capital se efectuará libre de gastos para los suscriptores, quienes sólo tendrán que suscribir el importe del valor nominal y prima de emisión de cada Acción Nueva (0,43 euros, el Precio de Suscripción).</p> <p>Colonial no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación a las Acciones Nuevas. No se devengarán gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que lleven cuentas de los titulares de las acciones de Colonial podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.</p> <p>Las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores y compra y venta de derechos de suscripción preferente que libremente determinen.</p>

## II. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

Antes de tomar la decisión de realizar una inversión en las Acciones Nuevas o en derechos de suscripción preferente de las Acciones Nuevas que se emiten y/o admiten al amparo del Folleto, además de los factores de riesgo propios de Colonial y de su sector que se describen en el documento de registro (el “**Documento de Registro**”) de Colonial inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) el 29 de octubre de 2013 (núm. de registro 10.350), los accionistas y/o potenciales inversores deberán sopesar detenidamente los factores que seguidamente se exponen. En el epígrafe 11.3 se recoge una actualización de los factores de riesgo relativos a Colonial y a su sector de actividad incluidos en el Documento de Registro. Cualquiera de estos riesgos podría provocar un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial o en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad, así como futuros riesgos actualmente desconocidos, o no considerados actualmente como relevantes por la Sociedad.

### *a) La no ejecución de la Ampliación de Capital podría afectar negativamente a la Sociedad*

La ejecución de la Ampliación de Capital está condicionada a que se alcance una suscripción mínima de 300 millones de euros, si bien Morgan Stanley se ha comprometido a suscribir las Acciones Nuevas que no hayan sido colocadas entre los inversores, por un importe total de 691 millones de euros, de conformidad con el Contrato de Aseguramiento. No obstante, como es habitual en este tipo de contratos, el Contrato de Aseguramiento prevé determinadas condiciones suspensivas o de resolución que podrían impedir que el mismo entrase en vigor o provocar que se resolviese (véase epígrafe 5.4.4).

Asimismo, el 4 de abril de 2014, la Sociedad suscribió con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España y otras entidades financieras un nuevo contrato de financiación (el “**Nuevo Contrato de Financiación**” o la “**Nueva Financiación**”). Con carácter previo al desembolso de su importe (1.040 millones de euros), el Nuevo Contrato de Financiación establece el cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas habituales en este tipo de contratos y otras específicas, entre las que se incluye la realización de un aumento de capital (la Ampliación de Capital) por un importe mínimo de 1.240 millones de euros, de tal forma que la ratio LtV<sup>1</sup> de la Sociedad resultante no sea mayor del 43% (véase epígrafe 11.4.1).

En el caso de que el Contrato de Aseguramiento no entrase en vigor o se resolviese, no se realizase el desembolso del Nuevo Contrato de Financiación o se produjese algún incumplimiento de los compromisos asumidos por cualquier contraparte en el proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad (véase epígrafe 11.3—factor de riesgo 27), la Ampliación de Capital podría no llevarse a cabo o el importe alcanzado en la misma podría no ser suficiente para lograr dicha ratio LtV, lo que impediría a Colonial obtener los fondos del Nuevo Contrato de Financiación y, por tanto, refinanciar la deuda existente, en cuyo caso la posición financiera de Colonial podría sufrir un impacto sustancial negativo.

A la fecha de la presente Nota de Valores, la Sociedad no puede garantizar, por tanto, que la Ampliación de Capital se suscriba satisfactoriamente aunque se haya suscrito el Contrato de Aseguramiento y existan determinados compromisos individuales y vinculantes de suscripción de Acciones Nuevas por parte de los Inversores Estratégicos por un importe total de 572 millones de euros. Para más detalle sobre estos compromisos véase el epígrafe 5.2.2. La no ejecución de la Ampliación de Capital o la realización de la misma por una cuantía suficiente podría ocasionar un impacto sustancial negativo en la situación financiera del Grupo Colonial y, en última instancia, podría provocar la declaración de concurso de la Sociedad.

---

<sup>1</sup> 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.

**b) *Las ventas de acciones con posterioridad a la Ampliación de Capital, o la percepción de que éstas puedan realizarse, podría afectar negativamente al precio de la acción de Colonial.***

La venta de un número sustancial de acciones de Colonial en el mercado con posterioridad a la realización de la Ampliación de Capital, o la percepción por el “mercado” de que tales ventas podrían ocurrirse, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de Colonial.

Asimismo, las ventas futuras de acciones pueden afectar significativamente al mercado de acciones de Colonial y a su capacidad para obtener capital adicional mediante futuras emisiones de valores participativos.

Los Inversores Estratégicos (véase epígrafe 5.2.2) podrían con posterioridad a la expiración del plazo (90 días) del compromiso de no disposición (*lock-up*) de acciones al que se han comprometido (véase epígrafe 7.3), vender sus acciones en el mercado. Colonial no puede predecir si se venderán cantidades sustanciales de acciones tras el vencimiento del periodo de compromisos de no disposición o con anterioridad si se dan los pertinentes consentimientos.

**c) *Volatilidad del precio de cotización de las acciones de Colonial***

La Sociedad no puede asegurar que las Acciones Nuevas que se emitan como consecuencia de la Ampliación de Capital vayan a cotizar en un futuro a un precio igual o similar al precio al que se realiza la emisión de las Acciones Nuevas. El precio de mercado de las acciones de Colonial puede ser volátil. Factores como (i) la percepción sobre el éxito o el impacto de la Ampliación de Capital, el proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad; (ii) sus resultados de explotación o su situación financiera real o prevista; (iii) cualquier publicidad negativa; y (iv) los cambios en las recomendaciones de analistas financieros sobre la Sociedad, el sector en el que opera y la situación de los mercados financieros, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de Colonial.

Asimismo, a lo largo de los últimos años, y en particular recientemente, los mercados de valores en España y en el resto del mundo han sufrido una importante volatilidad en los precios y en los volúmenes de negociación. Esta volatilidad podría igualmente tener graves efectos en el precio de mercado de las acciones de Colonial, con independencia de sus resultados de explotación y situación financiera.

**d) *Una eventual caída significativa de la cotización de las acciones de Colonial podría afectar negativamente al valor de cotización de los derechos de suscripción preferente en la Ampliación de Capital.***

Dado que el precio de cotización de los derechos de suscripción preferente en la Ampliación de Capital depende del precio de cotización de las acciones de Colonial, una eventual caída significativa del precio de cotización de las acciones de Colonial podría afectar negativamente al precio de cotización de los derechos de suscripción preferente y, por tanto, dicho precio podría verse afectado negativamente por los mismos riesgos que los relativos a las acciones de Colonial.

Colonial no puede asegurar a los titulares de derechos de suscripción preferente que el precio de cotización de las acciones de Colonial no descienda por debajo del precio de suscripción de las Acciones Nuevas con posterioridad a que los titulares de los derechos de suscripción preferente hayan decidido ejercitarlos. Si esto ocurriese, los titulares de derechos de suscripción preferente se habrán comprometido a adquirir Acciones Nuevas a un precio superior al precio de mercado. Además, Colonial no puede asegurar a los titulares de derechos de suscripción preferente que después del ejercicio de sus referidos derechos consigan vender sus acciones a un precio igual o superior al precio de suscripción.

- e) ***El Contrato de Aseguramiento entre Colonial y Morgan Stanley podría resolverse en determinadas circunstancias y está sujeto a determinadas condiciones suspensivas.***

El Contrato de Aseguramiento suscrito entre Colonial y Morgan Stanley podría resolverse en determinadas circunstancias, incluyendo, entre otras, el acaecimiento de (i) determinados cambios sustanciales negativos en la situación financiera (o de otra índole), los negocios o las perspectivas de la Sociedad; (ii) determinados cambios sustanciales en la situación política, financiera o económica española o internacional; y (iii) otros supuestos de fuerza mayor. Adicionalmente, el Contrato de Aseguramiento está sujeto a determinadas condiciones suspensivas habituales en este tipo de contratos y otras específicas, entre las que se incluye el cumplimiento por parte de los Inversores Estratégicos de sus compromisos de inversión (véase epígrafe 5.4.3).

- f) ***Aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente en la Ampliación de Capital sobre las Acciones Nuevas verán diluida su participación en el capital de Colonial.***

La Ampliación de Capital ha sido acordada sin exclusión de los derechos de suscripción preferente, es decir, los actuales accionistas de Colonial tendrán la posibilidad de suscribir Acciones Nuevas. Aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente en la Ampliación de Capital sobre las Acciones Nuevas verán diluida en un 92,9% su participación, asumiendo como hipótesis que la Ampliación de Capital se suscribiera por su importe total (1.263 millones de euros).

Asimismo, aún en el caso de que un accionista transmitiese sus derechos de suscripción preferente no ejercitados, el precio que, en su caso, reciba como contraprestación podría no ser suficiente para compensarle completamente por la dilución de su participación en el capital de Colonial a raíz de la Ampliación de Capital. Además, finalizado el Período de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán y los accionistas que no hayan ejercitado sus derechos no se verán compensados de ninguna forma.

- g) ***Futuros aumentos de capital podrían diluir la participación de los accionistas de la Sociedad***

Al margen de la Ampliación de Capital, la Sociedad podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital adicionales. En el supuesto de que se realizasen aumentos de capital, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida nuevamente su participación en el capital en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de preferencia o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en 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”).

- h) ***Iliquidez de las Acciones Nuevas en caso de retraso en la admisión a negociación***

Una vez que la escritura pública relativa a la Ampliación de Capital sea inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, está previsto que las Acciones Nuevas que se emitan como consecuencia de la Ampliación de Capital sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) en una fecha que no se estima posterior al día 7 de mayo de 2014. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a los inversores la venta de las mismas.

- i) ***Un accionista actualmente minoritario o un tercero podrían adquirir un porcentaje significativo de las acciones de Colonial en la Ampliación de Capital.***

Es posible que un accionista actualmente minoritario de Colonial y/o un tercero adquiriera un número significativo de Acciones Nuevas, lo que podría reducir el *free float* de las acciones de Colonial disponible para la negociación en los mercados, afectando de forma negativa a la liquidez de la acción.

**j) *Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferente en la Ampliación de Capital.***

Los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas serán negociables en las bolsas de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) durante un período de 15 días naturales desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME). Colonial no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo para los derechos de suscripción preferente ni garantizar el precio al que dichos derechos vayan a cotizar.

**k) *Los inversores que adquieran en las bolsas de valores derechos de suscripción preferente perderían el importe invertido en la adquisición de dichos derechos en caso de que la Ampliación de Capital no se ejecutase.***

Sin perjuicio del Contrato de Aseguramiento y de los compromisos de suscripción de los Inversores Estratégicos a los que se hace referencia en el factor de riesgo a) anterior, la Ampliación de Capital prevé la posibilidad de suscripción incompleta, siempre que el importe de la suscripción alcance la cantidad mínima de 300 millones de euros. En este sentido, en el caso de que el importe de la suscripción de la Ampliación de Capital fuese inferior a 300 millones de euros o concurriese algunas de las causas de revocación de la Ampliación de Capital (véase epígrafe 5.1.4), ésta no se ejecutaría. En este supuesto, se procedería a restituir a los suscriptores las aportaciones dinerarias realizadas o a consignar éstas a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos. Sin embargo, los inversores que hubieran adquirido en las bolsas de valores derechos de suscripción preferente, no serían restituidos de los importes pagados a los accionistas y a los titulares de derechos de suscripción preferente que les hubiesen vendido los mismos durante el Periodo de Suscripción Preferente.

**l) *Salvo en supuestos limitados, los accionistas que ejerciten sus derechos de suscripción preferente no podrán revocar sus suscripciones.***

Salvo en los supuestos a los que se refiere el artículo 40.1 f) del *Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos* (el “**RD 1310/2005**”), en los que los inversores podrán revocar sus órdenes de suscripción, los accionistas que ejerciten sus derechos de suscripción preferente y los inversores que adquieran y ejerciten esos derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, no podrán revocar sus suscripciones.

Asimismo, las órdenes relativas a la solicitud de suscripción de Acciones Nuevas adicionales en el Periodo de Asignación Adicional y en el Periodo de Asignación Discrecional se considerarán firmes, irrevocables e incondicionales, independientemente de que la cantidad de Acciones Nuevas que el correspondiente tenedor solicite le sea o no entregada totalmente. No obstante, las solicitudes de suscripción de Acciones Nuevas en el Periodo de Asignación Discrecional quedarían sin efecto en caso de resolución del Contrato de Aseguramiento o si la prefinanciación (*pre-funding*) u otras obligaciones de Morgan Stanley no se hiciesen efectivas debido a que Colonial no cumpliera con alguna de sus condiciones suspensivas o a que los Inversores Estratégicos no ejercitasen totalmente sus derechos de suscripción preferente.

**m) *Limitación e incertidumbre futura sobre la distribución de dividendos a los accionistas***

En la actualidad, Colonial no ha establecido una política de reparto de dividendos. El importe de la distribución de dividendos de Colonial es fijado por su junta general de accionistas a propuesta del Consejo de Administración. No obstante, Colonial tiene limitada su capacidad para acordar la distribución de dividendos ya que, de conformidad con el actual préstamo sindicado (el “**Préstamo Sindicado**”) objeto de sucesivas modificaciones (la última en febrero de 2010), la Sociedad asumió el compromiso frente a las entidades financieras de no distribuir dividendos a sus accionistas hasta su vencimiento (diciembre de 2014) en el caso de que el *Loan to Value* (la “**ratio LtV**”) sea superior al 50%.



Adicionalmente, en el Nuevo Contrato de Financiación (véase epígrafe 11.4.1) 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. No obstante, se prevé que tras los desembolsos de la Ampliación de Capital y del Nuevo Contrato de Financiación, su ratio LtV se sitúe por debajo del 43%. En cualquier caso, la Sociedad no puede predecir cuándo podrá ser capaz de volver a distribuir dividendos. Durante el período de información financiera histórica incluida en el Folleto, Colonial no ha repartido dividendo alguno. Sin perjuicio de dicha restricción, cualquier pago de dividendos que, eventualmente, acuerde en un futuro Colonial dependerá de diversos factores tales como la evolución de sus negocios y su resultado de explotación. Por tanto, no puede garantizarse que en un futuro Colonial vaya a distribuir dividendos o que, en caso de hacerlo, los dividendos aumenten progresivamente con el tiempo.

***n) Restricción del ejercicio de los derechos de suscripción preferente en otras jurisdicciones***

Los accionistas residentes en otras jurisdicciones distintas de la española pueden ver limitado o impedido su derecho a ejercer los derechos de suscripción preferente. Existe la posibilidad de que aquellos accionistas residentes en otras jurisdicciones distintas de la española (por ejemplo en EE.UU.) no puedan ejercer sus derechos de suscripción preferente a no ser que se dé previamente cumplimiento a ciertos requerimientos legales tales como la necesidad de registrar una oferta de valores con los órganos rectores en las jurisdicciones en las que residan o, en su caso, la obtención de una excepción a la necesidad de cumplir con tales requisitos. Salvo en España, Colonial no tiene previsto registrar una oferta de valores en otras jurisdicciones y, por tanto, los derechos de suscripción preferente que no se ejerciten expirarán y los accionistas no serán compensados.

***o) Los accionistas de países con divisas diferentes al euro pueden tener un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio relacionados con la tenencia de las acciones de la Sociedad.***

Los accionistas de países con divisas diferentes al euro tienen, en relación con la tenencia de acciones de la Sociedad, un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio. Las acciones de la Sociedad cotizan solamente en euros y cualquier pago de dividendos que se efectúe en el futuro estará denominado en euros. Por tanto, cualesquiera dividendos recibidos en relación con la titularidad de acciones de la Sociedad o por cualquier venta de acciones de la Sociedad podrían verse afectados negativamente por la fluctuación del euro frente a otras divisas, incluyendo al dólar estadounidense.

### III. INFORMACIÓN DE LOS VALORES

(Redactado según el Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión Europea de 29 de abril de 2004)

#### 1. PERSONAS RESPONSABLES

##### 1.1 Personas que asumen la responsabilidad por el contenido de la Nota de Valores

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Inmobiliaria Colonial, S.A. (“Colonial”, el “Emisor” o la “Sociedad”, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “Grupo” o el “Grupo Colonial”) en su condición de Consejero Delegado, asume la responsabilidad por el contenido de la presente nota sobre las acciones (la “Nota de Valores”, conjuntamente con el Documento de Registro, el “Folleto”). 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 28 de noviembre de 2008, elevado a público mediante escritura otorgada el 4 de diciembre de 2008, ante el Notario de Barcelona D. Tomás Giménez Duart con el número 4.574 de su protocolo.

##### 1.2 Declaración de responsabilidad

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Colonial, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la presente Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

#### 2. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

Véase Sección II “Factores de riesgo de los valores”.

#### 3. INFORMACIÓN ESENCIAL

##### 3.1 Declaración sobre el capital circulante

A 31 de diciembre de 2013 y a 28 de febrero de 2014, el capital circulante (sin considerar los “activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta” correspondientes a Asentia) ascendía a un importe negativo de 2.043 y 2.070 millones de euros, respectivamente. No obstante, la Sociedad considera que el capital circulante del que dispone en la actualidad, unido al que espera generar en los próximos 12 meses, en particular con ocasión de la Ampliación de Capital y del Nuevo Contrato de Financiación, será suficiente para atender las obligaciones de la Sociedad durante dicho período de tiempo.

##### 3.2 Capitalización y endeudamiento

###### Capitalización

La tabla siguiente recoge la capitalización consolidada de Colonial a 28 de febrero de 2014.

	<u>28/02/2014</u>
<u>CAPITALIZACIÓN (Según NIIF)</u>	<u>No auditado (miles €)</u>
Capital social .....	56.480
Resultado y reservas .....	295.445
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....</b>	<b>351.925</b>
Intereses minoritarios.....	1.292.862
<b>Patrimonio neto.....</b>	<b>1.644.787</b>

## Endeudamiento

La siguiente tabla muestra el endeudamiento del Grupo Colonial a 28 de febrero de 2014.

	28/02/2014
ENDEUDAMIENTO (Según NIIF)	No auditado (miles €)
<b>Endeudamiento total corriente</b> .....	<b>2.045.372</b>
Garantizado mediante garantía real.....	1.835.815
No garantizado.....	209.557
<b>Endeudamiento total no corriente</b> .....	<b>1.556.321</b>
Garantizado mediante garantía real.....	501.321
No garantizado.....	1.055.000

A 28 de febrero de 2014, el valor contable neto consolidado de los activos hipotecados ascendía a 1.801.738 miles de euros. El Nuevo Contrato de Financiación (véase epígrafe 11.4.1) prevé la obligación de otorgar garantía hipotecaria sobre la totalidad de los activos en renta de Colonial situados en España y garantía hipotecaria sobre las acciones SFL y Torre Marenostrom, S.L. y los derechos de crédito derivados de rentas, seguros, cuentas y entre sociedades del Grupo Colonial.

La tabla siguiente recoge el endeudamiento “corriente” y “no corriente” del Grupo Colonial a 28 de febrero de 2014:

	28/02/2014
ENDEUDAMIENTO (Según NIIF)	No auditado (miles €)
Efectivo .....	22.166
Equivalentes al efectivo.....	26.357
Tesorería restringida .....	2.500
<b>Total liquidez</b> .....	<b>51.023</b>
Endeudamiento bancario corriente <sup>(1)</sup> .....	2.045.372
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes <sup>(2)</sup> .....	--
<b>Total deuda financiera corriente</b> .....	<b>2.045.372</b>
<b>Endeudamiento financiero corriente neto</b> .....	<b>1.994.349</b>
Endeudamiento bancario no corriente <sup>(1)</sup> .....	556.321
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes <sup>(2)</sup> .....	1.000.000
<b>Total deuda financiera no corriente</b> .....	<b>1.556.321</b>
<b>Endeudamiento financiero no corriente neto</b> .....	<b>1.556.321</b>
<b>Total endeudamiento financiero neto del negocio continuado</b> .....	<b>3.550.670</b>
<b>Cuentas financieras corrientes por cobrar</b> .....	<b>1.448</b>
Otro endeudamiento bancario corriente <sup>(3)</sup> .....	60.034
Otros pasivos financieros corrientes .....	5.640
<b>Total deudas y otros pasivos financieros corrientes</b> .....	<b>65.674</b>
Otro endeudamiento bancario no corriente <sup>(3)</sup> .....	(9.734)
Otros pasivos financieros no corrientes.....	80.618
<b>Total deudas y otros pasivos financieros no corrientes</b> .....	<b>70.884</b>
<b>Total deudas y otros pasivos financieros neto</b> .....	<b>135.110</b>
<b>Total deuda con entidades de crédito y otros pasivos financieros neta del negocio continuado</b> .....	<b>3.685.780</b>

(1): Endeudamiento bancario corriente y no corriente: suma de los saldos de la partida “deudas con entidades de crédito”, corrientes y no corrientes, incluida en el estado de situación financiera consolidado sin considerar las partidas de “intereses” y “gastos de formalización de deudas”.

(2): Emisión de obligaciones y valores similares corriente y no corriente: suma de los saldos de la partida “emisión de obligaciones y valores similares”, corrientes y no corrientes, incluida en el estado de situación financiera consolidado sin considerar las partidas de “intereses” y “gastos de formalización”.

(3): Otro endeudamiento bancario corriente y no corriente: suma de los saldos de las partidas “intereses” y “gastos de formalización” incluidas en las partidas “deudas con entidades de crédito” y “emisión de obligaciones y valores similares” corrientes y no corrientes, del estado de situación financiera consolidado.

A 31 de diciembre de 2013 y a 28 de febrero de 2014, la ratio LtV del negocio patrimonial, calculada como el coeficiente resultante de dividir la cifra del endeudamiento financiero neto consolidado por la valoración bruta de los activos en cartera de dicho negocio (incluyendo la participación financiera en SIIC de Paris SA), se situaba en el 66% y 68,7%, respectivamente.

### **3.3 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta**

El Emisor desconoce la existencia de cualquier vinculación o interés importante entre Colonial y las entidades que se relacionan en el epígrafe 10.1 de la presente Nota de Valores, salvo la relación estrictamente profesional derivada del asesoramiento en relación con la Ampliación de Capital.

### **3.4 Motivos de la oferta y destino de los ingresos**

#### *Motivos de la Ampliación de Capital*

El aumento de capital con derecho de suscripción preferente por importe total de 1.263.338.217 euros (la **“Ampliación de Capital”**) objeto de la presente Nota de Valores, se enmarca como elemento esencial y necesario dentro del proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad, a través del cual se persigue una mayor estabilidad financiera, un nivel menor de deuda y costes financieros para la Sociedad y el refuerzo de su estructura de capital.

El proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad se articula principalmente en 3 pilares:

1. La desconsolidación de Asentia Project, S.L. (**“Asentia”**) (ya realizada);
2. La obtención de nuevas líneas de financiación para la refinanciación actual de la Sociedad; y
3. La Ampliación de Capital objeto de la presente Nota de Valores.

Para más información sobre el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad, véase epígrafe 11.4—*“Reestructuración de la deuda financiera y recapitalización”*.

#### *Destino de los ingresos de la Ampliación de Capital*

Una vez deducido (i) el importe correspondiente a los gastos e impuestos derivados de la Ampliación de Capital y del Nuevo Contrato de Financiación; y (ii) la cantidad que la Sociedad tiene previsto destinar a dotar la tesorería de la Sociedad, la Sociedad destinará el importe efectivo restante obtenido de la Ampliación de Capital junto con los fondos que se obtengan del Nuevo Contrato de Financiación a la cancelación de los préstamos bilaterales existentes (mediante su amortización o bien su incorporación al Nuevo Contrato de Financiación) de Colonial y de su sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. (**“Abix”**) y a la amortización de la totalidad del Préstamo Sindicado, cuyo saldo ascendía a 1.772 millones de euros a 31 de diciembre de 2013, incluyendo los intereses devengados pendientes de capitalizar a dicha fecha.

En este sentido, se prevé que el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad permita el repago total del Préstamo Sindicado de la Sociedad y cancelación de las deudas bilaterales de Colonial y Abix, la obtención de ingresos adicionales para atender las necesidades ordinarias de la Sociedad y la reducción de la ratio LtV de la Sociedad por debajo del 43%.

## **4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y ADMITIRSE A COTIZACIÓN.**

### **4.1 Descripción del tipo y la clase de valores**

Las acciones a emitir como consecuencia de la Ampliación de Capital (las “**Acciones Nuevas**”) serán acciones ordinarias de Colonial de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que las que se encuentran actualmente en circulación.

El código ISIN (*International Securities Identification Numbering system*) de las acciones en circulación de Colonial es el ES0139140042. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, asignará un código ISIN provisional a las Acciones Nuevas hasta que se equiparen a las acciones de Colonial actualmente en circulación.

### **4.2 Legislación según la cual se crearán los valores**

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la LSC y en la *Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores* (la “**Ley del Mercado de Valores**”), sus respectivas normas de desarrollo y demás normativa aplicable.

### **4.3 Representación de los valores**

Las Acciones Nuevas estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se inscribirán en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**IBERCLEAR**”), con domicilio en Plaza de la Lealtad, 1, 28014 Madrid, y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

### **4.4 Divisa de la emisión de los valores**

Las Acciones Nuevas se emitirán en euros (€).

### **4.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.**

Las Acciones Nuevas serán acciones ordinarias y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de Colonial desde la fecha de inscripción de las Acciones Nuevas en el registro de IBERCLEAR. En particular, cabe citar los siguientes derechos en los términos previstos en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

#### **4.5.1 Derechos de dividendos**

##### **a) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos**

Las Acciones Nuevas darán derecho a participar íntegramente en los dividendos que Colonial acuerde repartir a sus accionistas a partir de la fecha en que queden inscritas a nombre de sus titulares en los correspondientes registros contables de IBERCLEAR y sus Entidades Participantes.

No obstante, Colonial tiene actualmente limitada su capacidad para acordar la distribución de dividendos ya que, tanto en el Préstamo Sindicado como en el Nuevo Contrato de Financiación, la Sociedad asumió el compromiso frente a las entidades financiadoras de no distribuir dividendos a sus accionistas hasta sus correspondientes vencimientos en el caso de que la ratio LtV sea superior al 50% y al 45%, respectivamente (véase epígrafe 11.4.1). El Nuevo Contrato de Financiación prevé, a su vez, que los dividendos distribuidos no puedan ser superiores a las ganancias netas del ejercicio.

A la fecha de la presente Nota de Valores no existen dividendos activos ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago.

**b) Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos e indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.**

Los rendimientos que, en su caso, produzcan las Acciones Nuevas podrán ser hechos efectivos en la forma en que para cada caso se anuncie. El plazo de prescripción del derecho a su cobro es de 5 años de conformidad con lo establecido en el artículo 947 del Código de Comercio. El beneficiario de dicha prescripción es la Sociedad.

**c) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes**

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de tenedores no residentes, sin perjuicio de la eventual retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el “IRnR”) que pudiera ser de aplicación (véase epígrafe 4.11).

**d) Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.**

Las Acciones Nuevas que se ofrecen, al igual que las demás acciones que componen el capital de la Sociedad, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias. Por lo tanto, el derecho al dividendo de dichas acciones surgirá únicamente a partir del momento en que la junta general de accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de la Sociedad, acuerde un reparto de ganancias sociales.

**4.5.2. Derechos de asistencia y voto**

Las Acciones Nuevas confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en las juntas generales de accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC, así como en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

En particular, en lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas, el artículo 19 de los Estatutos Sociales y el artículo 12 del Reglamento de la Junta General de Accionistas establecen que podrán asistir a las juntas generales de accionistas, por sí o debidamente representados, aquellos accionistas que, por sí mismos o por agrupación, posean, como mínimo, 50 acciones, siempre y cuando sus acciones consten inscritas en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con 5 días de antelación a la celebración de la correspondiente 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 emitido por la Sociedad o por las entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otro forma admitida por la legislación vigente.

Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en las juntas generales de accionistas por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la forma prevista en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

**4.5.3 Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase.**

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en cualquier aumento de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias, privilegiadas o

de otro tipo) con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con lo previsto en el artículo 308 de la LSC.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

#### **4.5.4 Derecho de participación en los beneficios del Emisor**

Las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales en los mismos términos que las restantes acciones del Emisor según se indica en el apartado 4.5.1.a).

#### **4.5.5 Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación**

Las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de Colonial, de acuerdo con lo previsto en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

#### **4.5.6 Derecho de información**

Las acciones de Colonial confieren a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d), 197 y 520 de la LSC, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, están recogidos en dicha ley y en la *Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles* de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones (convertibles o no en acciones), transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de sociedades, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

#### **4.5.7 Cláusulas de amortización**

No procede.

#### **4.5.8 Cláusulas de conversión**

No procede.

### **4.6 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores**

La Ampliación de Capital se realizará en virtud de los siguientes acuerdos:

- (i) Acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 21 de enero de 2014, por el que se aprobó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe máximo de 1.000 millones de euros, a través de la emisión y puesta en circulación de un máximo de 4.000 millones de nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

Al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.a) de la LSC, dicha Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración, con facultad expresa de sustitución, a su vez, en el Presidente, en el Consejero Delegado, en uno o varios Consejeros, en el Secretario y en el Vicesecretario, la facultad para fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en el mencionado acuerdo de la Junta General de Accionistas y ejecutar el acuerdo de aumento de capital dentro del plazo de 4 meses desde la fecha de su adopción.

- (ii) Acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de abril de 2014, por el que se aprobó aumentar el capital social de la Sociedad por importe máximo de 266 millones de euros, a través de la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.064 millones de nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

Al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.a) de la LSC, dicha Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración, con facultad expresa de sustitución, a su vez, en el Presidente, en el Consejero Delegado, en uno o varios Consejeros, en el Secretario y en el Vicesecretario, la facultad para fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en el mencionado acuerdo de la Junta General de Accionistas y ejecutar el acuerdo de aumento de capital dentro del plazo de vigencia del acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 21 de enero de 2014.

- (iii) Acuerdo del Consejo de Administración adoptado en la sesión celebrada el 8 de abril de 2014, en ejercicio de las delegaciones conferidas (i) por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2014 y (ii) por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 8 de abril de 2014. El Consejo de Administración acordó llevar a efecto simultáneamente los acuerdos de aumento de capital dinerarios adoptados en ambas juntas generales de accionistas por importe total de 1.263.338.217 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un total de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión por acción de 0,18 euros. De esta forma, los periodos de suscripción de ambos aumentos se ejecutarán conjuntamente de tal manera que los primeros 1.000 millones de euros que se obtengan se destinarán a cubrir el aumento de capital dinerario adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 21 de enero de 2014 y, consecuentemente, cualquier importe obtenido superior a 1.000 millones se destinará a cubrir el aumento de capital dinerario adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 8 de abril de 2014. Asimismo, en dicho acuerdo del Consejo de Administración se determinaron las condiciones de la Ampliación de Capital con delegación de facultades en el Presidente y en el Consejero Delegado.

#### **4.7 Fecha prevista de emisión de los valores**

La fecha prevista para el inicio del Período de Suscripción Preferente de las Acciones Nuevas es el 12 de abril de 2014.

Una vez finalizado el Período de Suscripción Preferente, el Período de Asignación Adicional y el Período de Asignación Discrecional de la Ampliación de Capital (previsiblemente el 2 de mayo de 2014), en caso de suscripción incompleta, el Consejo de Administración podrá declarar la suscripción incompleta de la Ampliación de Capital, siempre que se alcance un importe mínimo de 300 millones de euros.

Está previsto que se proceda a otorgar la escritura pública de la Ampliación de Capital el día 6 de mayo de 2014, como fecha más temprana, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona. En el epígrafe 5.1.3 se incluye un calendario orientativo de la Ampliación de Capital.

#### **4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores**

No existe restricción alguna a la libre transmisibilidad de las Acciones Nuevas, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la LSC, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa de desarrollo.

#### **4.9 Existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.**

No existe ninguna oferta obligatoria de adquisición en curso sobre las acciones de Colonial ni ninguna norma especial que regule ofertas obligatorias de adquisición de los valores de la Sociedad, salvo las que se derivan de la



Ley del Mercado de Valores y de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición contenidas en el *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores*, que afectará a las Acciones Nuevas de la Sociedad a partir del momento en que dichas acciones se admitan a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y se incluyan en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

#### **4.10 Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual.**

No ha sido formulada ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de Colonial durante el ejercicio 2013 ni en el transcurso del ejercicio 2014.

#### **4.11 Consideraciones fiscales**

A la emisión realizada al amparo de la presente Nota de Valores le será de aplicación el régimen fiscal general vigente en cada momento para las emisiones de valores en España. A continuación se expone el régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Nuevas que se ofrecen. Todo ello sin perjuicio de las modificaciones de los impuestos implicados en los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio económicos, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, o aquellos otros excepcionales que pudieran ser aplicables por las características específicas del inversor.

Este extracto no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las Acciones Nuevas, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, los Fondos de Pensiones, las Cooperativas, las entidades en régimen de atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las Acciones Nuevas consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

##### ***4.11.1 Imposición directa sobre los rendimientos generados consecuencia de la tenencia de Acciones Nuevas***

#### **A. Inversores residentes fiscales en España**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores residentes fiscales en territorio español.

##### ***A.1 Residencia fiscal en territorio español***

A estos efectos, se considerarán residentes fiscales en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición (los “CDI”) firmados por España, (i) las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 del *Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades* (el “TRLIS”); (ii) los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio* (“LIRPF”); (iii) los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10 de la LIRPF; y (iv) las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los 4 siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el “**IRPF**”) o por el IRnR (*Impuesto sobre la Renta de no Residentes*) durante el período en que se efectúe el cambio de residencia y los 5 periodos siguientes, siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la LIRPF.

Asimismo, el presente apartado se aplica a aquellos otros inversores que, aún sin ser residentes fiscales en territorio español, sean contribuyentes por el IRnR y actúen a través de un establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores personas físicas, residentes en otros Estados Miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF, siempre que tales rentas hayan tributado efectivamente por el IRnR durante el período impositivo de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del *Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes* (el “**TRLIRnR**”).

#### **A.2 Inversores sujetos pasivos del IRPF**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 LIRPF tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones Nuevas y, en general, la participación en los beneficios de Colonial, así como cualquier otra utilidad percibida de la Sociedad en su condición de accionista.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las Acciones Nuevas pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible del ahorro en el ejercicio en el que sean exigibles para el perceptor, gravándose a los tipos fijos del 21% (para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 25% (para las rentas del ahorro que excedan de los 6.000 euros indicados e inferiores a 24.000 euros) y al 27% (para las rentas del ahorro que excedan de 24.000 euros) para el periodo impositivo 2014, y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición.

No obstante, de conformidad con lo previsto en el apartado y) del artículo 7 LIRPF, los dividendos, primas de asistencia a Juntas y participaciones en beneficios estarán exentos de tributación con el límite de 1.500 euros anuales. Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del IRPF en su condición de accionista de cualquier entidad. Esta exención no se aplicará cuando los dividendos y participaciones en beneficios deriven de valores adquiridos dentro de los 2 meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esa fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

En general, los accionistas soportarán una retención a cuenta del IRPF del 21% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, sin tener en cuenta la exención de 1.500 euros. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la LIRPF.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las Acciones Nuevas y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.1.e) de la LIRPF.

Por su parte, las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que, en el caso de la transmisión a título oneroso de las Acciones Nuevas, se cuantificarán por la diferencia negativa o positiva, respectivamente entre el precio de suscripción o valor de adquisición de dichas Acciones Nuevas y su

valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión; o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización.

A efectos de determinar el valor de adquisición, cuando existan valores homogéneos se considerará que los transmitidos son aquéllos que se adquirieron en primer lugar.

Tanto el precio de suscripción o valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones.

Las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de Acciones Nuevas adquiridas con más de 1 año de antelación a la fecha de transmisión o de derechos de suscripción que correspondan a valores adquiridos, asimismo, con la misma antelación llevadas a cabo por los accionistas, se integrarán y compensarán, exclusivamente entre sí, en sus respectivas bases imponibles del ahorro en el ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial gravándose, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro resultase positivo, a los tipos fijos del 21% (para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 25% (para las rentas que excedan de los 6.000 euros indicados e inferiores a 24.000 euros) y al 27% (para las rentas que excedan de 24.000 euros) para el período impositivo 2014, y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición. Si el resultado de la integración y compensación arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo que se ponga de manifiesto durante los 4 años siguientes.

Las ganancias y pérdidas patrimoniales generadas que no tengan la consideración de renta del ahorro (transmisión de acciones adquiridas con menos de 1 año de antelación a la fecha de transmisión) se integrarán y compensarán, exclusivamente entre sí, en la base imponible general gravándose, en su caso, al tipo general que corresponda. Si el resultado de la integración y compensación arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo del resto de rentas que conforman la base imponible general, obtenido en el mismo período impositivo, con el límite del 10% de dicho saldo positivo. Si tras dicha compensación quedase saldo positivo, su importe se compensará en los 4 años siguientes en el mismo orden.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas no estarán sometidas a retención.

Las pérdidas derivadas de transmisiones de Acciones Nuevas no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los 2 meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores homogéneos que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 33 de la LIRPF.

De conformidad con el artículo 37.1.a) de la LIRPF, el importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción preferente de las Acciones Nuevas minorará el valor de adquisición de las Acciones Nuevas de las que procedan. Si el importe obtenido en la transmisión de los derechos de suscripción preferente llegara a ser superior al valor de adquisición de las Acciones Nuevas de las cuales procedan tales derechos, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente, en el período impositivo en que se produzca la transmisión.

Cuando no se transmita la totalidad de los derechos de suscripción, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las Acciones Nuevas adquiridas en primer lugar (criterio FIFO), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.2 de la LIRPF.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de derechos de suscripción preferente no estarán sometidas a retención.

### ***A.3 Inversores sujetos pasivos del IS***

En lo que respecta a la percepción de dividendos, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (“IS”) o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a estos efectos a través de un establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las Acciones Nuevas, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes del TRLIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 30%.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 30 del TRLIS, los sujetos pasivos de dichos impuestos tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos. La base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios es el importe íntegro de los mismos.

La deducción mencionada en el párrafo anterior será del 100% cuando, entre otros requisitos, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, y siempre que ésta se hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar 1 año.

Bajo determinadas condiciones, esta deducción será también de aplicación en los casos en que se haya tenido dicho porcentaje de participación del 5% pero, sin embargo, sin haberse transmitido la totalidad de la participación, se haya reducido el porcentaje de titularidad hasta un mínimo del 3% como consecuencia de que la entidad participada haya realizado (i) una operación acogida al régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII del TRLIS, o (ii) una operación en el ámbito de ofertas públicas de adquisición de valores.

En general, los sujetos pasivos del IS y del IRnR que actúen en España a través de un establecimiento permanente soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 21% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, a menos que les resulte de aplicación la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos, siempre que se haya cumplido de manera ininterrumpida el período de tenencia mínimo de 1 año y así se le haya comunicado a Colonial, en cuyo caso no se practicará retención alguna. La retención practicada será deducible de la cuota íntegra del IS y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 139 del TRLIS y 19 del TRLIRnR.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las Acciones Nuevas y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible, sin posibilidad de aplicar deducción por doble imposición de dividendos.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

Por su parte, el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las Acciones Nuevas, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS o contribuyentes por el IRnR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes del TRLIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 30%.

La renta derivada de la transmisión de Acciones Nuevas no está sometida a retención.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 30.5 del TRLIS (entre otros requisitos se exige que (i) el porcentaje de participación con anterioridad a la transmisión sea igual o superior al 5%; y (ii) que el referido porcentaje se hubiera poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que se transmita la participación), la transmisión de Acciones Nuevas por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente el derecho a deducción por doble imposición, y, en su caso, por la parte de renta que no se hubiera beneficiado de la deducción, le permitirá disfrutar, en los términos previstos en el artículo 42 del TRLIS (entre otros requisitos se

exige que (i) el porcentaje de participación con anterioridad a la transmisión sea igual o superior al 5% sobre su capital social; (ii) que el referido porcentaje se hubiera poseído durante el año anterior al día en que se transmita la participación; y (iii) que se reinvierta el importe obtenido en la transmisión en elementos del inmovilizado material, intangible, inversiones inmobiliarias o en valores que representen, al menos, el 5% del capital social si cumplen con determinados requisitos), de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.

La tributación de la transmisión de derechos de suscripción preferente vendrá determinada por la contabilización de dicha enajenación por parte del transmitente.

#### **A.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

Las transmisiones de Acciones Nuevas a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el “**ISD**”) en los términos previstos en la *Ley 29/1987, de 18 de diciembre del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones* (la “**LISD**”), sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, siendo el sujeto pasivo el adquirente de los activos financieros o las acciones (esto es, heredero o donatario).

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%, una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

En caso de adquisición gratuita de Acciones Nuevas por parte de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere para éste tributará de acuerdo con las normas del IS, no siendo aplicable el ISD.

#### **A.5 Impuesto sobre el Patrimonio**

Están sujetas al Impuesto sobre el Patrimonio (el “**IP**”), con carácter general, las personas físicas que tengan su residencia habitual en España sin perjuicio de lo que resulte de aplicación de los CDI actualmente suscritos por España. El IP se estableció por la *Ley 19/1991, de 6 de junio* y fue materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la *Ley 4/2008, de 23 de diciembre*, por la que se suprime el gravamen del IP que, sin derogar el IP, eliminó la obligación efectiva de contribuir.

Sin embargo, el artículo único del Real Decreto *Ley 13/2011, de 16 de septiembre*, así como la *Ley 16/2012, de 27 de diciembre*, han restablecido el IP con carácter temporal para los ejercicios 2011, 2012 y 2013, quedando sujetos a dicho impuesto los valores o derechos que recaigan sobre éstos en los términos previstos en la *Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio*. Asimismo la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2014 mantiene en 2014 la vigencia del IP. Con carácter general hay un mínimo exento de 700.000 euros, sin perjuicio de lo que hayan establecido, en su caso, las comunidades autónomas, ya que las mismas ostentan competencias normativas, llegando a regular, también, normas especiales que prevén determinadas exenciones o bonificaciones que deberán ser consultadas.

En ausencia de una normativa específica aprobada al efecto por cada comunidad autónoma, la Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros para el ejercicio 2014 y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

### **B. Inversores no residentes en España**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas e inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente. Este apartado será igualmente aplicable, con carácter general, a aquellos accionistas e inversores personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español, como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y

que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 de la LIRPF, opten por tributar por el IRnR durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia fiscal y los 5 periodos siguientes.

### ***B.1 No residencia fiscal en territorio español***

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF de acuerdo con lo descrito con anterioridad en la presente Nota de Valores y las personas o entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del TRLIRnR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, sin perjuicio de las particularidades de cada sujeto pasivo y de las que resulten de los CDI celebrados entre terceros países y España.

### ***B.2 Inversores sujetos pasivos del IRnR***

Por lo que respecta a la obtención de rendimientos del capital mobiliario, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente en dicho territorio, como consecuencia de la titularidad de Acciones Nuevas, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo de gravamen del 21% sobre el importe íntegro percibido (artículo 25.1.f) y Disposición Adicional 3ª del TRLIRnR)

No obstante, los dividendos, primas de asistencia a Juntas y participaciones en beneficios obtenidos sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas residentes en otro Estado Miembro de la Unión Europea o en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria, estarán exentos de tributación con el límite de 1.500 euros anuales. Dicha exención no será aplicable a los rendimientos obtenidos a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del IRnR por su condición de accionista de Colonial. Esta exención no se aplicará cuando los dividendos y participaciones en beneficios deriven de valores adquiridos dentro de los 2 meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España derivadas de Acciones Nuevas estarán sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF (artículo 24 del TRLIRnR).

El importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción preferente de las Acciones Nuevas minorará el valor de adquisición de las Acciones Nuevas de los que procedan. Si el importe obtenido en la transmisión de los derechos de suscripción preferente llegara a ser superior al valor de adquisición de las Acciones Nuevas de las cuales procedan tales derechos, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente en el período impositivo en que se produzca la transmisión.

Cuando no se transmita la totalidad de los derechos, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las Acciones Nuevas adquiridas en primer lugar (criterio FIFO).

Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRnR al tipo general del 21%, salvo que resulte aplicable (i) una exención por aplicación de la ley interna española o (ii) un tipo reducido o una exención por la aplicación de un CDI que resulte de aplicación.

En este sentido, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

- Las derivadas de transmisiones de acciones realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes de un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que asimismo no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- Las derivadas de la transmisión de acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la UE, o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado Miembro de la UE, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones o derechos de una entidad cuando (i) el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español; o (ii) en algún momento, dentro de los 12 meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo.

### ***B.3 Obligación de practicar retenciones***

Con carácter general, Colonial, efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 21%.

No obstante, cuando en virtud de la residencia del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, Colonial, aplicará (i) el tipo de gravamen reducido o exención de conformidad con lo previsto en el CDI; o (ii) la correspondiente exención establecida por la normativa interna, previa la acreditación de la residencia fiscal del Inversor en la forma establecida por la normativa en vigor a través de (i) los procedimientos establecidos legal y reglamentariamente; o (ii) los previstos en el CDI que resulte de aplicación.

En el supuesto en el que en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de las Acciones Nuevas, resultará de aplicación el procedimiento especial aprobado por la *Orden de 13 de abril de 2000 por la que se establece el procedimiento para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, sobre los intereses y los dividendos obtenidos sin mediación de establecimiento permanente por contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes derivados de la emisión de valores negociables, a excepción de los intereses derivados de determinados valores de la Deuda Pública* (la “**Orden de 13 de abril de 2000**”).

De acuerdo con la Orden de 13 de abril de 2000, en el momento de distribuir el dividendo, Colonial retendrá al tipo general de retención del IRPF y del IS (actualmente el 21%) y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que acrediten antes del día 10 del mes siguiente al mes en que se distribuya el dividendo, en la forma establecida en la Orden de 13 de abril de 2000, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de los titulares de las Acciones Nuevas a Colonial, recibirán de inmediato de ésta el importe retenido en exceso.

Los titulares de Acciones Nuevas deberán tener acreditado ante las entidades depositarias su derecho a la aplicación de los límites de imposición del CDI aplicable o a la exclusión de retención mediante el correspondiente certificado de residencia fiscal en los términos exigidos en el artículo segundo de la Orden de 13 de abril de 2000.

Cuando el accionista no hubiera podido acreditar el derecho a la tributación a un tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo previsto, aquél podrá solicitar de Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre o al específico que prevea el CDI aplicable.

A los efectos de la determinación de la base de retención no se tendrá en cuenta los dividendos o participaciones en beneficios que, con el límite de 1.500 euros, estén exentos de tributación en el IRnR en los términos indicados previamente. En este caso, el accionista podrá solicitar a Hacienda Pública la devolución del importe que se hubiera retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las Acciones Nuevas afectadas y el exceso que pudiera resultar tributaría como dividendo según el apartado anterior. No obstante, los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, sin perjuicio de la obligación de los accionistas no residentes de presentar declaración por el IRnR en España por el exceso que pudiera resultar sobre el valor de adquisición de sus Acciones Nuevas.

En todo caso, practicada la retención procedente a cuenta del IRnR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El accionista no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las Acciones Nuevas, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el accionista no residente habrá de acreditar su residencia fiscal en la forma establecida por la normativa en vigor a través de (i) los procedimientos establecidos legal y reglamentariamente; o (ii) los previstos en el CDI que resulte de aplicación.

#### ***B.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones***

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea el Estado de residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en dicho territorio.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRNR, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

#### ***B.5 Impuesto sobre el Patrimonio***

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en España de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la ley de IRPF, que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, de bienes situados o derechos ejercitables en el mismo.

El IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio y fue materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del IP que, sin derogar el Impuesto, eliminó la obligación efectiva de contribuir. Sin embargo, el artículo único del Real Decreto Ley 13/2011, de 16 de septiembre, así como la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, han restablecido el IP con carácter temporal para los ejercicios 2011,



2012 y 2013, quedando sujetos a dicho Impuesto los valores o derechos que recaigan sobre éstos en los términos previstos en la *Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio*. Asimismo la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el 2014 mantiene en 2014 la vigencia del IP. Con carácter general hay un mínimo exento de 700.000 euros, sin perjuicio de lo que hayan establecido, en su caso, las comunidades autónomas, ya que las mismas ostentan competencias normativas, llegando a regular, también, normas especiales que prevén determinadas exenciones o bonificaciones que deberán ser consultadas.

Estos bienes o derechos serán los únicos gravados por el IP, si bien los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan para el año 2014 entre el 0,2% y el 2,5%.

#### **4.11.2 Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las Acciones Nuevas**

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de Acciones Nuevas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD), y del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

## **5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA**

### **5.1 Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta**

#### **5.1.1 Condiciones a las que está sujeta la oferta**

Para que la Ampliación de Capital pudiese llevarse a efecto, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 21 de enero de 2014 condicionó la misma a la consecución de compromisos firmes para:

- (i) La reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad y/o la obtención de nuevas líneas de financiación para la refinanciación del Préstamo Sindicado; y
- (ii) La reducción de la participación en Asentia que suponga una salida del perímetro de consolidación de la Sociedad o, en su caso, su consideración como participación asociada.

En relación con el cumplimiento de las 2 condiciones:

- (i) El 4 abril de 2014, la Sociedad suscribió el Nuevo Contrato de Financiación con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España, actuando como banco agente, y otras entidades financieras acreedoras, cuyos principales términos y condiciones se resumen en el epígrafe 11.4.1; y
- (ii) En febrero de 2014, la participación de Colonial en el capital de Asentia se redujo al 18,99% y se constituyó un Consejo de Administración como órgano de administración formado por 4 miembros, sin que Colonial tenga representación en el mismo. Ambas circunstancias determinaron la pérdida de control de Colonial sobre Asentia que, con efectos 25 de febrero de 2014, pasó a tener la consideración de empresa asociada y a ser, por tanto, contabilizada en Colonial por el método de la participación (para más información, véase epígrafe 11.4.2). A la fecha de la presente Nota de Valores, una entidad acreedora de Asentia ha solicitado la conversión parcial de su deuda en capital de Asentia, cuya formalización supondrá la dilución de Colonial en Asentia hasta el 17,34%.

Por último, el Consejo de Administración no podrá llevar a cabo la Ampliación de Capital si no se alcanza una suscripción mínima de 300 millones de euros.

### **5.1.2 Importe total de la oferta**

La Ampliación de Capital se realizará por un importe total de 1.263.338.217 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un total de 2.937.995.853 Acciones Nuevas de 0,25 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, con una prima de emisión por acción de 0,18 euros.

El tipo de emisión unitario de la Ampliación de Capital será, por tanto, de 0,43 euros por cada Acción Nueva (el “**Precio de Suscripción**”), con reconocimiento del derecho de suscripción preferente a todos los accionistas de la Sociedad en la proporción de 13 Acciones Nuevas por cada (1) acción de las que sean titulares.

Las Acciones Nuevas representan un 1.300% del capital social de la Sociedad antes de la Ampliación de Capital y un 92,9% del capital social después de la ejecución de la misma, siempre y cuando ésta se suscriba íntegramente.

### **Suscripción incompleta de la Ampliación de Capital**

A los efectos previstos en el artículo 311 de la LSC, los acuerdos sociales en virtud de los cuales se emitirán las Acciones Nuevas (véase epígrafe 4.6) prevén expresamente la suscripción incompleta. En este sentido, el importe total de la Ampliación de Capital quedaría fijado por el importe efectivamente suscrito, siempre que éste sea de al menos 300 millones de euros.

No obstante, en relación con la Ampliación de Capital, Colonial ha suscrito un Contrato de Aseguramiento por importe de 691 millones de euros (véase epígrafe 5.4.4) y existen compromisos de inversión por parte de los Inversores Estratégicos por importe total de 572 millones de euros (véase epígrafe 5.2.2).

### **5.1.3 Plazo de suscripción, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la oferta y descripción de los procesos de solicitud.**

(1) PROCEDIMIENTO DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

#### **(1.1) Primera vuelta—Período de Suscripción Preferente**

Según se detalla en el epígrafe 4.6, los acuerdos que amparan la Ampliación de Capital reconocen a los accionistas de Colonial el derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas en los siguientes términos:

##### *a) Asignación de los derechos de suscripción preferente*

Las Acciones Nuevas se ofrecen con carácter preferente a los actuales accionistas de la Sociedad que aparezcan legitimados como tales en los registros de IBERCLEAR a las 23:59 horas (CET) del día hábil bursátil anterior al inicio del Período de Suscripción Preferente, que podrán ejercer su derecho de suscripción preferente con respecto a la totalidad de las acciones emitidas, así como a los adquirentes de derechos de suscripción durante el Período de Suscripción Preferente.

##### *b) Derechos de suscripción preferente*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la LSC, los accionistas de Colonial podrán ejercitar, dentro del Período de Suscripción Preferente, el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de las que sean titulares.

A la fecha de la presente Nota de Valores, Colonial no tiene acciones en autocartera por lo que no será de aplicación el régimen previsto en el artículo 148 de la LSC en relación con la atribución proporcional al resto de las acciones de los derechos de suscripción preferente correspondiente a las acciones en autocartera.

A cada acción de la Sociedad actualmente en circulación le corresponderá un derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas. Por cada (1) derecho de suscripción preferente de los que se sea titular, se podrán suscribir 13 Acciones Nuevas.

A continuación se incluyen los cálculos realizados para la determinación del número de derechos de suscripción preferente que son necesarios para la suscripción de Acciones Nuevas:

- Número total de acciones de Colonial: 225.999.681 acciones.
- Número de acciones de Colonial con derechos de suscripción preferente: 225.999.681 acciones.
- Número de Acciones Nuevas: 2.937.995.853 acciones.
- Número de Acciones Nuevas/Número de acciones con derechos de suscripción preferente =  $2.937.995.853/225.999.681=13$

En cualquier caso, cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al Precio de Suscripción, esto es, 0,43 euros.

*c) Transmisibilidad de los derechos*

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la LSC y serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

*d) Ejercicio de los derechos*

El período de suscripción preferente para los accionistas y adquirentes de derechos de suscripción preferente, se iniciará el día siguiente a la fecha de publicación del anuncio (11 de abril de 2014) de la Ampliación de Capital en el BORME, es decir el 12 de abril de 2014, y finalizará transcurridos 15 días naturales, esto es, el 26 de abril de 2014 (el **“Período de Suscripción Preferente”**). Los derechos de suscripción preferente se negociarán durante las sesiones bursátiles comprendidas entre dichas fechas, siendo la primera la del 14 de abril de 2014 y la última la del 25 de abril de 2014. Los accionistas que no hubieran transmitido la totalidad de sus derechos de suscripción preferente (los **“Accionistas Legitimados”**) podrán ejercer sus derechos de preferencia durante el Período de Suscripción Preferente.

Los derechos de preferencia no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

Asimismo, durante el Período de Suscripción Preferente, otros inversores distintos a los Accionistas Legitimados (los **“Inversores”**) podrán adquirir en el mercado derechos de suscripción preferente suficientes y en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas, esto es, 1 derecho de suscripción preferente por cada 13 Acciones Nuevas y suscribir, de este modo, las Acciones Nuevas correspondientes.

Tan pronto como se publique el anuncio en el BORME, es decir, el 11 de abril de 2014, la Entidad Agente remitirá a través de IBERCLEAR, una instrucción operativa a todas la Entidades Participantes informando, entre otros aspectos, de los plazos de tramitación de la Ampliación de Capital, la existencia de un Período de Suscripción Preferente, un Período de Asignación Adicional y un Período de Asignación Discrecional y, en particular, del plazo en que deberá realizarse la solicitud de Acciones Nuevas adicionales.

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer los mencionados derechos y comunicando sus números de cuenta corriente y de valores. Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las Acciones Nuevas a las que se refieren.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el epígrafe 5.1.8.

*e) Solicitud de Acciones Nuevas adicionales*

Durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores que deseen participar en el Período de Asignación Adicional (segunda vuelta) deberán, al tiempo de ejercer sus derechos de suscripción preferente, manifestar el número de Acciones Nuevas adicionales que deseen adquirir para el caso de que al término del Período de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas no suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente, y por tanto no se hubiere cubierto el importe máximo de la Ampliación de Capital.

En este sentido, las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Nuevas adicionales, que deberán formularse indicando el número de Acciones Nuevas deseado, se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad. En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores más acciones de las que hubieran solicitado. La asignación de Acciones Nuevas adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Nuevas sobrantes tras el Período de Suscripción Preferente.

Las Entidades Participantes serán responsables de verificar que los Accionistas Legitimados y los Inversores que soliciten acciones adicionales hayan ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente (véase apartado 1.2.a) siguiente) de los que las Entidades Participantes tuvieran conocimiento que les correspondieran.

**(1.2) Segunda vuelta—Período de Asignación Adicional**

En el supuesto de que, una vez finalizado el Período de Suscripción Preferente, siguieran existiendo Acciones Nuevas sin suscribir, se abrirá el período de asignación adicional (el “**Período de Asignación Adicional**”) en el que se asignarán, a aquellos Accionistas Legitimados y/o Inversores que así lo hubieran solicitado, Acciones Nuevas adicionales con sujeción a las condiciones y al procedimiento que se detallan en los apartados a) y b) siguientes, respectivamente.

El Período de Asignación Adicional tendrá una duración de 1 día hábil bursátil, que se corresponderá con el cuarto día hábil bursátil siguiente al día de finalización del Período de Suscripción Preferente, es decir, el 2 de mayo de 2014. En esta misma fecha, la Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes, a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de Acciones Nuevas adicionales, el número de acciones sobrantes asignadas.

Las Acciones Nuevas a asignar no adjudicadas en el Período de Asignación Adicional conforme a lo previsto a continuación se destinarán al Período de Asignación Discrecional.

*a) Condiciones para la adjudicación en el Período de Asignación Adicional*

La posibilidad de asignación de Acciones Nuevas adicionales en este Período de Asignación Adicional queda sujeta a las condiciones siguientes:

- (i) La existencia de Acciones Nuevas sobrantes (las “**Acciones Sobrantes**”) tras el ejercicio de su derecho por parte de los Accionistas Legitimados y/o Inversores al finalizar el Período de Suscripción Preferente;
- (ii) La declaración, en la orden de suscripción remitida a las Entidades Participantes durante el Período de Suscripción Preferente, de la intención de suscribir Acciones Nuevas adicionales en el Período de Asignación Adicional, con indicación de las que solicitan; y
- (iii) El ejercicio por los Accionistas Legitimados y/o Inversores solicitantes de la totalidad de los derechos de suscripción preferente de los que fuera titular durante el Período de Suscripción Preferente, cuyo control será responsabilidad de cada una de las correspondientes Entidades Participantes.

*b) Procedimiento de adjudicación en el Período de Asignación Adicional*

Existirán 2 procedimientos de adjudicación de Acciones Sobrantes dependiendo de si el importe correspondiente a las mismas es (i) inferior o igual a 100 millones de euros; o (ii) superior a 100 millones de euros.

(i) Importe correspondiente a las Acciones Sobrantes igual o inferior a 100 millones de euros

Si el importe correspondiente a las Acciones Sobrantes fuese igual o inferior a 100 millones de euros se aplicarán las siguientes reglas:

- En el caso de que el número de Acciones Nuevas adicionales solicitadas en el Período de Suscripción Preferente para su asignación en el Período de Asignación Adicional fuera igual o inferior al número de Acciones Sobrantes, éstas se asignarán a los peticionarios hasta cubrir íntegramente sus solicitudes.
- Por el contrario, en el supuesto de que el número total de Acciones Nuevas adicionales que se solicite en el Período de Suscripción Preferente para su asignación en el Período de Asignación Adicional, exceda del número de Acciones Sobrantes en virtud del ejercicio del derecho de suscripción preferente, la Entidad Agente practicará sin límite en el importe de peticiones el siguiente procedimiento de prorrateo:
  - Las Acciones Sobrantes se asignarán de forma proporcional al volumen de Acciones Nuevas adicionales solicitadas, utilizando para ello el porcentaje que las Acciones Nuevas adicionales solicitadas por cada suscriptor representan respecto al total de Acciones Nuevas adicionales solicitadas. Esos porcentajes a utilizar para la asignación proporcional se redondearán a la baja hasta 3 cifras decimales (por ejemplo 0,098983% se redondearía a 0,098%).
  - Como regla general, en caso de fracciones en la asignación, se redondearán a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de Acciones Sobrantes a asignar a cada suscriptor.
  - Si tras la aplicación de los párrafos anteriores hubiesen Acciones Sobrantes no asignadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la petición y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los Accionistas Legitimados y/o Inversores según la primera posición (y, en caso de igualdad, siguiente o siguientes) del campo “*nombre y apellidos o razón social*”, sea cual sea su contenido, a partir de la letra “T” según sorteo ante notario.

(ii) Importe correspondiente a las Acciones Sobrantes superior a 100 millones de euros

Si el importe correspondiente a las Acciones Sobrantes fuese superior a 100 millones de euros se aplicarían las siguientes reglas:

- Del importe correspondiente a las Acciones Sobrantes se deducirá, para reservarlo para el Periodo de Asignación Discrecional, el menor de los 2 importes siguientes (las “**Acciones Reservadas**”):
  - El importe correspondiente al 65% de las Acciones Sobrantes; o
  - 350 millones de euros.

Las Acciones Reservadas se adjudicarán en el Periodo de Asignación Discrecional.

- La diferencia entre las Acciones Sobrantes y las Acciones Reservadas será el número efectivo de Acciones Sobrantes a adjudicar en el Periodo de Asignación Adicional (las “**Acciones a Asignar**”) a aquellos Accionistas Legitimados y/o Inversores que las hubieran solicitado en el Periodo de Suscripción Preferente.
- La adjudicación de las Acciones a Asignar en el Periodo de Asignación Adicional se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el apartado b)(i) anterior.

*c) Comunicaciones de las Entidades Participantes a la Entidad Agente en relación con el Período de Suscripción Preferente y Período de Asignación Adicional.*

Las Entidades Participantes comunicarán a la Entidad Agente por correo electrónico o, en su defecto, por telefax, diariamente durante el Período de Suscripción Preferente, el número total de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de preferencia y el número total de Acciones Nuevas adicionales solicitadas, en todos los casos en términos acumulados desde el inicio del Período de Suscripción Preferente.

Asimismo, las Entidades Participantes deberán proceder a comunicar el volumen total de suscripciones efectuadas ante ellas indicando el número total de Acciones Nuevas suscritas durante el Período de Suscripción Preferente y, de forma separada, el número total de Acciones Nuevas adicionales cuya suscripción se solicita a la Entidad Agente no más tarde de las 10:00 horas (CET) del cuarto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente, que está previsto que sea el día 2 de mayo de 2014, siguiendo las instrucciones operativas que, a tal efecto, se hubieran establecido por la Entidad Agente. Finalmente, las Entidades Participantes deberán remitir a la Entidad Agente las transmisiones electrónicas de ficheros o, en su defecto, soportes magnéticos con la información de las Acciones Nuevas suscritas en el Período de Suscripción Preferente y de las Acciones Nuevas adicionales solicitadas, que deberán cumplir las especificaciones del Cuaderno número 61, formato A1, del “*Manual de Operaciones con Emisores*” de la Asociación Española de Banca (la “**AEB**”) en formato de 120 posiciones, incorporando las modificaciones introducidas por las Circulares de la AEB 857 y 875, no más tarde de las 10:00 horas (CET) del mismo día.

Los ficheros o soportes magnéticos o transmisiones electrónicas, según sea el caso, deberán ser recibidos por la Entidad Agente con el detalle de los suscriptores (incluyendo los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones: nombres, apellidos o denominación social, dirección y N.I.F. -incluidos los menores de edad- o, en caso de no residentes que no dispongan de N.I.F., número de pasaporte y nacionalidad, y en caso de no residentes en España, su domicilio social y, en particular, los previstos en el Cuaderno 61 de la AEB), y el efectivo que corresponde a cada uno de ellos; sin que en ningún caso sea responsabilidad de la Entidad Agente verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Participantes. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes, de los defectos en los ficheros o soportes magnéticos remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Participantes serán únicamente responsables las Entidades Participantes sin que la Entidad Agente asuma al respecto responsabilidad alguna.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualesquiera de los requisitos que para las mismas se exigen en la legislación vigente o en los acuerdos aceptados entre la Entidad Agente y las Entidades Participantes, sin responsabilidad alguna por su parte ni por parte de Colonial y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en forma y plazo ante dicha Entidad Participante.

El resultado de la suscripción correspondiente al Período de Suscripción Preferente y al Período de Asignación Adicional será, en su caso, comunicado por la Entidad Agente a las Entidades Participantes y a la Sociedad con el fin de que ésta pueda notificar el resultado de la asignación en el Período de Suscripción Preferente y en el Período de Asignación Adicional a la CNMV mediante el correspondiente “hecho relevante”.

**(1.3) Tercera vuelta—Período de Asignación Discrecional**

En el Periodo de Asignación Discrecional se adjudicarán las Acciones Sobrantes no asignadas y, en su caso, las Acciones Reservadas. La Entidad Agente comunicará a la Sociedad tan pronto como sea posible y, en todo caso, no más tarde de las 17:00 horas (CET) del día de finalización del Período de Asignación Adicional, es decir, el 2 de mayo de 2014, el número de Acciones Nuevas no suscritas que serán objeto de colocación conforme al procedimiento que se detalla posteriormente.

El Período de Asignación Discrecional tendrá una duración de 1 día hábil bursátil, que se corresponderá con el cuarto día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente, es decir, el 2 de mayo de 2014. Ese mismo día, a las 23:59 horas (CET), finalizará el Período de Asignación Discrecional.

Durante el Período de Asignación Discrecional, Colonial podrá asignar, en su caso, las Acciones Reservadas y las Acciones Sobrantes que no hubieran resultado suscritas a uno o varios accionistas o terceros a su discreción, quienes podrán rechazar o aceptar total o parcialmente el ofrecimiento, suscribiendo las Acciones Nuevas correspondientes. En todo caso, se dará preferencia en el Período de Asignación Discrecional a las solicitudes de los Inversores Estratégicos hasta el máximo de sus compromisos (véase epígrafe 5.2.2).

Colonial, una vez cerrado el Período de Asignación Discrecional, comunicará a la Entidad Agente, antes de las 10:00 horas (CET) del siguiente día hábil bursátil a la finalización del Período de Asignación Discrecional (5 de mayo de 2014), las asignaciones de las Acciones Nuevas realizadas en dicho período. La Entidad Agente, a su vez, comunicará inmediatamente esa asignación a las Entidades Participantes señaladas como liquidadoras por los inversores, quienes confirmarán a la Entidad Agente tal condición, no más tarde de las 14:00 horas (CET) del siguiente día hábil bursátil (5 de mayo de 2014) a la finalización del Período de Asignación Discrecional.

En el supuesto de que no quedaran suscritas la totalidad de las Acciones Nuevas entre el inicio de la primera vuelta y la finalización de la tercera vuelta de la Ampliación de Capital, el Consejo de Administración podrá declarar la suscripción incompleta de la Ampliación de Capital, siempre que se alcance un importe mínimo de 300 millones de euros, en cuyo caso se procederá al otorgamiento de la escritura pública de la Ampliación de Capital y a su inscripción en el Registro Mercantil. No obstante, en relación con la suscripción de Acciones Nuevas, Colonial ha formalizado un Contrato de Aseguramiento con Morgan Stanley por un importe de 691 millones de euros (véase epígrafe 5.4.4) y, asimismo, existen compromisos de inversión por parte de los Inversores Estratégicos por un importe total de 572 millones de euros (véase epígrafe 5.2.2). El desembolso de la Ampliación de Capital está previsto para el día 6 de mayo de 2014.

La Sociedad notificará el resultado de la suscripción correspondiente al Período de Asignación Discrecional a la CNMV mediante el correspondiente “hecho relevante”.

#### **(1.4) Cierre anticipado de la Ampliación de Capital**

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, Colonial podrá en cualquier momento dar por concluida la Ampliación de Capital de forma anticipada, una vez que haya finalizado el Período de Suscripción Preferente o el Período de Asignación Adicional, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente suscrita la Ampliación de Capital.

## (2) CALENDARIO ORIENTATIVO DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

A continuación se incluye un calendario orientativo y estimativo de la Ampliación de Capital dependiendo de si se efectúa en 1, 2 ó 3 vueltas:

ACTUACIÓN	FECHA
Registro en la CNMV de la Nota de Valores .....	10/04/2014
Publicación en el BORME del anuncio de la Ampliación de Capital .....	11/04/2014
Inicio del Período de Suscripción Preferente con negociación de derechos (1ª vuelta).....	12/04/2014
Finalización del Período de Suscripción Preferente con negociación de derechos (1ª vuelta).....	26/04/2014
<b>Si hay Acciones Nuevas Sobrantes:</b> Inicio del Período de Asignación Adicional (2ª vuelta) .....	02/05/2014
Finalización del Período de Asignación Adicional (2ª vuelta) .....	02/05/2014
<b>Si hay Acciones Nuevas Sobrantes:</b> Inicio del Período de Asignación Discrecional (3ª vuelta).....	02/05/2014
Finalización del Período de Asignación Discrecional (3ª vuelta).....	02/05/2014
Desembolso a la Entidad Agente por las Entidades Participantes de las Acciones Nuevas suscritas .....	06/05/2014
Otorgamiento de la escritura pública de la Ampliación de Capital.....	06/05/2014
Inscripción de la escritura pública de la Ampliación de Capital en el Registro Mercantil.....	06/05/2014
Asignación por IBERCLEAR de las referencias de registro de las Acciones Nuevas .....	06/05/2014
Admisión a cotización de las Acciones Nuevas .....	07/05/2014

De producirse un retraso en el calendario previsto, Colonial lo comunicará lo antes posible al “mercado” y a la CNMV mediante el correspondiente “hecho relevante”.

### **5.1.4 Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.**

Sin perjuicio de cualquier causa que pudiera derivarse de la aplicación de la ley o del cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, la Ampliación de Capital podría, en su caso, revocarse o suspenderse y, por tanto, no ejecutarse, en los siguientes supuestos:

- (i) De conformidad con lo previsto en el Nuevo Contrato de Financiación, si el desembolso de su importe (previsto para el 6 de mayo de 2014) no se realizase debido al incumplimiento de alguna de las condiciones suspensivas previstas en el mismo, entre las que se incluye, específicamente, la realización de un aumento de capital por un importe mínimo de 1.240 millones de euros, de tal forma que la ratio  $LtV^2$  de la Sociedad resultante no sea mayor del 43% (véase epígrafe 11.4.1);
- (ii) En el caso de que el Contrato de Aseguramiento (véase epígrafe 5.4.4) no entrase en vigor o se resolviese de conformidad con las condiciones suspensivas o de resolución previstas en el mismo; o
- (iii) Si no se realizase el desembolso efectivo correspondiente a los compromisos de suscripción por parte de cualquiera de los Inversores Estratégicos que se indican en el epígrafe 5.2.2.

En cualquiera de los supuestos anteriores, la Sociedad publicará, tan pronto como sea posible, el correspondiente “hecho relevante” a través de la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Por otro lado, los inversores podrán revocar sus órdenes de suscripción en el que supuesto de que entre la fecha de registro en la CNMV de la presente Nota de Valores y el comienzo de la negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, se produjese alguno de los supuestos previstos en el artículo 22 del *Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos* (el “RD 1310/2005”). En cualquiera de estos

<sup>2</sup> 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.



supuestos, la Sociedad deberá presentar para su aprobación por la CNMV un suplemento al Folleto y, tras su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 f) del RD 1310/2005, se abrirá un período extraordinario de revocación de las órdenes de suscripción o solicitudes de suscripción formuladas, por un plazo no inferior a 2 días hábiles desde la publicación del citado suplemento.

En todo caso, la Ampliación de Capital no se ejecutará si no se alcanza una suscripción mínima de 300 millones de euros. En dicho caso, la Sociedad publicará igualmente y tan pronto sea posible el correspondiente “hecho relevante” a través de la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

En el supuesto que la Ampliación de Capital se revocase y, por tanto, no se ejecutase de conformidad con los supuestos anteriores, las correspondientes Entidades Participantes procederían a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

Por último, una vez que las Acciones Nuevas sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona (en torno al 7 de mayo de 2014), e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE), la Ampliación de Capital no podrá revocarse.

#### ***5.1.5 Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.***

No se ha previsto la posibilidad de reducir las suscripciones en el Período de Suscripción Preferente ya que las órdenes de suscripción tienen carácter firme e irrevocable (salvo lo previsto en el art. 40.1.f) del RD 1310/2005) y sólo los titulares de derechos de suscripción preferente pueden ejercitar el derecho para adquirir Acciones Nuevas.

En caso de que se produzca sobre-suscripción en el Período de Asignación Adicional, el importe correspondiente a las Acciones Nuevas no asignadas será devuelto por las Entidades Participantes a los titulares en el día hábil siguiente. El importe de la devolución atenderá a las condiciones detalladas en el epígrafe 5.1.3.

En el Período de Asignación Discrecional no cabe la posibilidad de reducir solicitudes de Acciones Sobrantes porque la Sociedad sólo exigirá el desembolso de las Acciones Nuevas una vez asignadas las mismas.

#### ***5.1.6 Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud de suscripciones***

A cada acción de la Sociedad actualmente en circulación le corresponderá un derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas. Por cada (1) derecho de suscripción preferente de los que se sea titular se podrán suscribir 13 Acciones Nuevas.

Asimismo, los suscriptores de Acciones Nuevas que hubiesen realizado la correspondiente solicitud de Acciones Nuevas adicionales durante el Período de Suscripción Preferente podrán suscribir Acciones Nuevas adicionales en los términos indicados en el epígrafe 5.1.3. El número máximo efectivo de Acciones Nuevas adicionales que pueden llegar a suscribir los Accionistas Legitimados e Inversores dependerá del número de Acciones Sobrantes y de las condiciones y reglas de asignación descritas en el epígrafe 5.1.3.

En el Período de Asignación Discrecional no existirá número mínimo o máximo para las propuestas de suscripción por los inversores de que se trate.

#### ***5.1.7 Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.***

Según se indica en el apartado 1.1.d) del epígrafe 5.1.3, las órdenes de ejercicio de los derechos de suscripción preferente y las solicitudes de Acciones Nuevas adicionales se entenderán realizadas con carácter firme e irrevocable y, por tanto, no podrán retirarse, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 40.1 f) del RD 1310/2005, que prevé la

posibilidad de revocar las órdenes de suscripción, en los supuestos de registro de un suplemento al folleto a los que se refiere el artículo 22 del mismo texto legal (véase epígrafe 5.1.4).

### **5.1.8 Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos**

#### **(1) DESEMBOLSO DE LAS ACCIONES NUEVAS**

##### **(1.1) Desembolso de las Acciones Nuevas suscritas en el Período de Suscripción Preferente**

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas Legitimados y/o los Inversores, que ejerciten los correspondientes derechos de suscripción preferente durante el Período de Suscripción Preferente, se hará efectivo en el mismo momento de realizar la orden de suscripción a través de la correspondiente Entidad Participante que la haya cursado.

No más tarde de las 09:45 horas (CET) del sexto día hábil bursátil siguiente al día de la finalización del Período de Suscripción Preferente, es decir, el 6 de mayo de 2014, las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes de suscripción durante este período abonarán, con fecha valor del mismo día, los importes recibidos por la suscripción de Acciones Nuevas en la cuenta que Colonial tenga abierta a estos efectos en Banco Popular Español, S.A. (la “**Entidad Agente**”).

Si alguna de las Entidades Participantes no efectuase, total o parcialmente, el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones en dicho plazo, la Entidad Agente podrá no asignar las Acciones Nuevas a la correspondiente Entidad Participante sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o de Colonial, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas.

Por su parte, si alguna de las Entidades Participantes, habiendo desembolsado las cantidades correspondientes a las suscripciones de Acciones Nuevas dentro del citado plazo, no comunicara a la Entidad Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos en la presente Nota de Valores, las Acciones Nuevas correspondientes a dichas suscripciones serán asignadas a la Entidad Participante correspondiente, igualmente sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o de Colonial, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción.

##### **(1.2) Desembolso de las Acciones Nuevas suscritas en el Período de Asignación Adicional**

En relación a las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas adicionales que se asignen, en su caso, a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores en el Período de Asignación Adicional, las Entidades Participantes podrán solicitar una provisión de fondos no remunerada a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores por el importe solicitado para el desembolso posterior de estas Acciones Nuevas una vez que hayan sido asignadas. En todo caso, si el número de Acciones Nuevas adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Nuevas adicionales solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver al peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos de las Acciones Nuevas solicitadas y no asignadas en el día hábil siguiente a la finalización del Período de Asignación Adicional. Si por causas imputables a la correspondiente Entidad Participante se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos, dicha Entidad Participante deberá abonar intereses de demora al tipo de interés legal vigente (actualmente el 4%), que se devengarán desde la fecha en que hubiera debido efectuarse hasta el día de su devolución efectiva.

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes las Acciones Nuevas asignadas a los Accionistas Legitimados y/o los Inversores el día de finalización del Período de Asignación Adicional, es decir, el 2 de mayo de 2014.

Durante el día hábil bursátil siguiente (5 de mayo de 2014) a la finalización del Período de Asignación Adicional, las Entidades Participantes comunicarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores las Acciones Nuevas adicionales que les hayan sido definitivamente asignadas. En el supuesto de que se hubiere realizado provisión de fondos, la Entidad Participante aplicará la provisión. En caso de que no se haya realizado la provisión de fondos, el Accionista Legitimado y/o Inversor deberá abonar el importe de la suscripción en el momento de la comunicación de asignación que les curse la Entidad Participante.

No más tarde de las 09:45 horas (CET) del mismo día 6 de mayo de 2014, las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes de suscripción abonarán, con fecha valor del mismo día, los importes recibidos por la suscripción de Acciones Nuevas durante este período en la cuenta que Colonial tenga abierta a estos efectos en la Entidad Agente.

Si alguna de las Entidades Participantes no efectúa, total o parcialmente, el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del citado plazo, la Entidad Agente podrá no asignar las Acciones Nuevas adicionales a la correspondiente Entidad Participante sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o de Colonial, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas adicionales.

Por su parte, si alguna de las Entidades Participantes, habiendo desembolsado las cantidades correspondientes a las suscripciones dentro del citado plazo, no comunicara a la Entidad Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos en la presente Nota de Valores, las Acciones Nuevas correspondientes a dichas suscripciones serán asignadas a la Entidad Participante correspondiente, igualmente sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o de Colonial, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción.

### **(1.3) Desembolso de las Acciones Nuevas suscritas en el Período de Asignación Discrecional**

Colonial procederá a comunicar la asignación definitiva de las Acciones Nuevas de asignación discrecional a los inversores y a la Entidad Agente no más tarde de las 10:00 horas (CET) del siguiente día hábil bursátil a la finalización del Período de Asignación Discrecional, es decir, el 5 de mayo de 2014. Asimismo, Colonial comunicará a la Entidad Agente la Entidad Participante indicada por cada inversor para realizar el desembolso.

La Entidad Agente comunicará inmediatamente esa asignación a las Entidades Participantes señaladas como liquidadoras por los inversores, las cuales confirmarán a la Entidad Agente dicha condición, todo ello no más tarde de las 17:00 horas (CET) del mismo día 5 de mayo de 2014.

El desembolso por parte de los inversores adjudicatarios de las Acciones Nuevas de asignación discrecional se realizará a través de las Entidades Participantes no más tarde de las 09:45 horas (CET) del día hábil bursátil siguiente al de la fecha de la comunicación de la asignación, es decir, el 6 de mayo de 2014, sin perjuicio de la pre-financiación (*pre-funding*) prevista en el presente apartado y de la provisión de fondos que, en su caso, pueda exigir Morgan Stanley a los peticionarios cuando reciban solicitudes de suscripción de Acciones Nuevas en el Período de Asignación Discrecional. En el supuesto que la propuesta de suscripción fuese parcial o totalmente rechazada, la entidad aseguradora deberá devolver la parte correspondiente de la provisión de fondos realizada a los correspondientes peticionarios libre de cualquier gasto o comisión.

#### ***Pre-financiación (pre-funding)***

Por razones meramente operativas, y con el objeto de que las Acciones Nuevas puedan ser admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona en el plazo más breve posible, con carácter previo al otorgamiento e inscripción de la escritura pública de la Ampliación de Capital en el Registro Mercantil (6 de mayo de 2014), Morgan Stanley actuando por cuenta de los inversores finales se ha comprometido frente a Colonial a anticipar el desembolso del importe correspondiente a las Acciones Nuevas que se asignen en el Período de Asignación Discrecional (que no será superior al número de Acciones Aseguradas) y, en su caso, a suscribir y desembolsar por

su propia cuenta el número correspondiente de Acciones Aseguradas que deba suscribir de conformidad con su compromiso de aseguramiento (véase epígrafe 5.4).

El desembolso se efectuará con misma fecha valor y de una sola vez mediante una Orden de Movimiento de Fondos (OMF). El importe total correspondiente al desembolso de las Acciones Nuevas objeto de pre-financiación y de las que, en su caso, deba suscribir la entidad aseguradora en cumplimiento de su compromiso de aseguramiento, quedará depositado en la correspondiente cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad.

## (2) ENTREGA DE LAS ACCIONES NUEVAS

Una vez finalizado el Período de Asignación Discrecional se procederá a otorgar ante notario la correspondiente escritura pública de la Ampliación de Capital, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona. Efectuada dicha inscripción, se hará entrega de un testimonio notarial de dicha escritura a la CNMV y a IBERCLEAR.

Las Acciones Nuevas se crearán mediante su inscripción en el registro de IBERCLEAR una vez sea inscrita la ejecución de la Ampliación de Capital en el Registro Mercantil. El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de IBERCLEAR se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los titulares de las Acciones Nuevas.

Los titulares de las Acciones Nuevas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes los correspondientes certificados de legitimación, de conformidad con lo dispuesto en el *Real Decreto 116/1992 de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles*.

Por último, está previsto que en una fecha que no se estima posterior al día 7 de mayo de 2014, las Acciones Nuevas se admitan a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que hayan tramitado sus suscriptores una copia firmada del boletín de suscripción, según se establece en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen las referencias de registro correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

### ***5.1.9 Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta***

Colonial comunicará el resultado de la Ampliación de Capital mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)):

- (i) tras el Período de Asignación Adicional, el número de Acciones Nuevas suscritas durante el Período de Suscripción Preferente y el número de Acciones Nuevas adicionales asignadas indicando en su caso el coeficiente de prorrateo aplicado, y si se abre el Período de Asignación Discrecional; y
- (ii) tras el Período de Asignación Discrecional, en su caso, el resultado de la Ampliación de Capital, detallando el número de Acciones Nuevas suscritas en cada uno de los períodos.

### 5.1.10 Procedimiento para el ejercicio de derechos preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.

Los derechos de suscripción preferente podrán ser ejercitados de acuerdo con lo previsto en el epígrafe 5.1.3 de la presente Nota de Valores. Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con el artículo 306 de la LSC. Por tanto, los derechos de suscripción preferente serán libremente negociados en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

Finalizado el Período de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán.

El valor teórico de cada derecho de suscripción preferente se calculará sobre el precio de cierre del día anterior al inicio del Período de Suscripción Preferente, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$VTD = \frac{(PC - PE) * NAN}{NAP + NAN}$$

Donde:

- VTD: valor teórico del derecho, teniendo en cuenta que no se ha acordado distribución de dividendos.
- PC: precio de cotización de cierre correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del Período de Suscripción Preferente.
- PE: precio de emisión, 0,43 euros por acción.
- NAP: número de acciones previas a la Ampliación de Capital, 225.999.681 acciones.
- NAN: número de Acciones Nuevas, 2.937.995.853 acciones.

Como ejemplo, dicha fórmula aplicada sobre el precio de cotización de cierre a 8 de abril de 2014 (1,98 euros por acción) resultaría en un valor teórico de cada derecho de suscripción de 1,44 euros por acción:

$$VTD = \frac{(1,98 - 0,43) * 2.937.995.853}{225.999.681 + 2.937.995.853} = 1,44$$

## 5.2 Plan de colocación y adjudicación

### 5.2.1 Categorías de inversores a los que se ofertan los valores

**Advertencia a los inversores:** La información incluida en el presente folleto no debe publicarse o distribuirse a personas residentes en Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Japón, Sudáfrica o cualesquiera otros países en los que la distribución de dicha información está restringida por la ley, y no constituye una oferta de venta, ni una solicitud de ofertas de compra de valores en Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Japón, Sudáfrica ni en ningún otro país en el que sea ilegal realizar una oferta o solicitud de esa naturaleza.

Los derechos de suscripción preferente y las acciones nuevas no han sido ni serán registradas de conformidad con la United States Securities Act de 1933 en su redacción actual (la “**Securities Act**”) ni según la normativa de mercado de valores de ningún estado u otra jurisdicción de Estados Unidos de América. Los derechos de suscripción preferente y las acciones nuevas solo podrán ser ofrecidos, vendidos, ejercitados o transmitidos de cualquier otra forma (i) en Estados Unidos de América a personas que razonablemente se consideren como inversores institucionales cualificados (qualified institutional buyers, QIBs), tal y como éstos se definen en la Rule 144A de la Securities Act, y que remitan la correspondiente carta a Inmobiliaria Colonial, S.A., o (ii) fuera de Estados Unidos de América en operaciones offshore (offshore transactions), de conformidad con lo previsto en la Regulation S de la Securities Act. Sin perjuicio de lo anterior, Inmobiliaria Colonial, S.A. se reserva el derecho a hacer excepciones a dichas limitaciones en caso de que considere que se han cumplido todos los requisitos legales.

Los derechos de suscripción preferente no han sido cualificados mediante un folleto en provincia o territorio alguno de Canadá. Por tanto, los accionistas en Canadá no tendrán derecho de suscripción preferente.

**Warning to investors:** *The information contained in this prospectus is not for publication or distribution to persons resident in Australia, Canada, the United States of America, Japan, South Africa or any other jurisdiction where the distribution of such information is restricted by law, and does not constitute an offer to sell, or solicitation of an offer to buy securities in Australia, Canada, the United States of America, Japan, South Africa or in any other jurisdiction in which it is unlawful to make such an offer or solicitation.*

*The preferential subscription rights and the new shares have not been, and will not be, registered under the United States Securities Act of 1933, as amended (the “Securities Act”), or with any securities regulatory authority of any state or other jurisdiction in the United States of America. The preferential subscription rights and the new shares may only be offered, sold, exercised or otherwise transferred (i) within the United States of America to persons reasonably believed to be ‘qualified institutional buyers’ (QIBs) within the meaning of, and in reliance on, Rule 144A under the Securities Act who deliver the relevant investor letter to Inmobiliaria Colonial, S.A., or (ii) outside the United States of America, in offshore transactions in reliance on Regulation S under the Securities Act. Notwithstanding the foregoing, Inmobiliaria Colonial, S.A. reserves the right to make exceptions to these restrictions where it is satisfied that all legal requirements are met.*

*The preferential subscription rights have not been qualified by prospectus in any province or territory of Canada. Accordingly, shareholders in Canada will not be entitled to receive any preferential subscription rights.*

Sin perjuicio de que, en cualquier de los períodos de la Ampliación de Capital mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, existe la posibilidad de que no accionistas de la Sociedad suscriban las Acciones Nuevas, la Ampliación de Capital está dirigida a todos los accionistas de la Sociedad que se encuentren legitimados como tales en los registros contables de IBERCLEAR y sus Entidades Participantes a las 23:59 horas del día hábil bursátil anterior a la fecha de inicio del Período de Suscripción Preferente (11 de abril de 2014).

#### **5.2.2 Accionistas principales o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor que tienen intención de suscribir la oferta y personas que tienen intención de suscribir más del 5% de la oferta.**

Salvo por los compromisos de inversión de más del 5% de la Ampliación de Capital que se describen en los apartados a), b) y c) siguientes, la Sociedad no tiene conocimiento de que accionistas principales, miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de la Sociedad tengan intención de suscribir Acciones Nuevas en la Ampliación de Capital, ni de otras personas que tengan intención de suscribir más del 5% de la Ampliación de Capital.

#### **COMPROMISOS DE INVERSIÓN EN LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL**

Como consecuencia de las negociaciones de la Sociedad con potenciales inversores con la finalidad de reestructurar la deuda de la Sociedad y recapitalizarla, los siguientes tres inversores (conjuntamente, los “**Inversores Estratégicos**”) han asumido frente a Colonial los nuevos compromisos individuales en relación con la Ampliación de Capital, que tienen carácter definitivo y que se describen a continuación:

- a) En fecha 3 de abril de 2014, Grupo Villar Mir, S.A. se comprometió a ejercitar todos los derechos de suscripción preferente en la Ampliación de Capital correspondientes a su participación en el capital social de Colonial (24,405%) mediante el correspondiente desembolso en efectivo para suscribir las Acciones Nuevas, que representa aproximadamente un importe de 308 millones de euros.

Grupo Villar Mir 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.

- b) En fecha 4 de abril de 2014, SNI Luxembourg S.a.r.l. (entidad vinculada a Quadrant Capital Advisors, Inc. y ésta, a su vez, a Grupo Santo Domingo) se comprometió de manera firme e irrevocable a suscribir Acciones Nuevas en la Ampliación de Capital por un importe total de 164 millones de euros.

Grupo Santo Domingo, actualmente accionista significativo de la Sociedad (3,387% del capital), es una firma de inversión de origen latinoamericano con una cartera global y diversificada, cuya estrategia gira alrededor de inversiones directas a largo plazo y de alcance global.

- c) En fecha 4 de abril de 2014, SICAV Amura Capital (entidad vinculada a Mora Banc Grup S.A.) se comprometió de manera firme e irrevocable a suscribir, directa o indirectamente, Acciones Nuevas en la Ampliación de Capital por un importe total de 100 millones de euros.

Mora Banc, actualmente accionista significativo de la Sociedad (7,507% del capital), es un grupo bancario andorrano con vocación internacional.

Los Inversores Estratégicos manifestaron a la Sociedad que sus compromisos de inversión no pueden implicar, en ningún caso, la suscripción de un importe tal que conlleve que sus correspondientes participaciones superen el 29,9% de los derechos de voto de la Sociedad tras la Ampliación de Capital, computados en la forma que establece el artículo 5 del *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores*.

Por último, los Inversores Estratégicos manifestaron a la Sociedad que cada uno de ellos actúa de manera independiente y no es parte ni tiene intención de suscribir ningún acuerdo entre ellos, ni con ningún accionista o tercero, en relación con la adquisición de acciones de la Sociedad o el ejercicio de sus derechos de voto.

### **5.2.3 Información previa sobre la adjudicación**

- a) **División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del emisor y otros tramos.**

No existen.

- b) **Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo.**

No procede.

- c) **Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos.**

No procede.

- d) **Trato preferente predeterminado que se concede a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines**

No procede.

- e) **Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza.**

No procede.

- f) **Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista**

No procede.

- g) **Condiciones para el cierre de la emisión así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la oferta.**

La Ampliación de Capital podrá cerrarse, como fecha más temprana, el día de la finalización del Período de Suscripción Preferente, previsto para el 26 de abril de 2014, sin perjuicio de que la fecha de cierre pueda ser posterior dependiendo de la existencia del Período de Asignación Adicional (segunda vuelta) y del Período de Asignación Discrecional (tercera vuelta).

- h) **Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples.**

No procede.

**5.2.4 Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.**

Véase epígrafe 5.2.2.

La admisión a negociación de la Acciones Nuevas no se producirá antes de efectuarse las correspondientes notificaciones a los solicitantes.

**5.2.5 Sobre-adjudicación y “green shoe”**

- a) **Existencia y volumen de cualquier mecanismo de sobre-adjudicación y/o de “green shoe”**

No existen.

- b) **Periodo de existencia del mecanismo de sobre-adjudicación y/o de “green shoe”**

No procede.

- c) **Cualquier condición para el uso del mecanismo de sobre-adjudicación o de “green shoe”**

No procede.

**5.3 Precios**

**5.3.1 Precio al que se ofertarán los valores o el método para determinarlo y gastos para el suscriptor**

**Precio**

El precio de emisión por cada Acción Nueva será de 0,43 euros, es decir, igual que su valor nominal y con una prima de emisión de 0,18 euros por cada Acción Nueva.

**Gastos e impuestos cargados específicamente al suscriptor**

La Ampliación de Capital se efectúa libre de gastos para los suscriptores. Colonial no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación a las Acciones Nuevas y no se devengarán gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que lleven cuentas de los titulares de las acciones de Colonial podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.



### **5.3.2 Proceso de publicación del precio de la oferta**

El precio de emisión es de 0,43 euros por cada Acción Nueva.

### **5.3.3 Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas**

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a todos los accionistas de Colonial. A cada acción de la Sociedad actualmente en circulación le corresponderá un derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas. Por cada (1) derecho de suscripción preferente de los que se sea titular se podrán suscribir 13 Acciones Nuevas.

### **5.3.4 Disparidad importante entre el precio de la oferta pública de los valores y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir.**

Según el conocimiento de la Sociedad, durante el último año no se han realizado operaciones de adquisición de acciones (distintas de las de “mercado”) por parte de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas.

## **5.4 Colocación y aseguramiento**

### **5.4.1 Nombre y dirección del coordinador o coordinadores y de los colocadores de la oferta global**

La Sociedad ha nombrado a Morgan Stanley & Co. International plc (“**Morgan Stanley**”) como entidad única coordinadora global y *sole bookrunner* en la Ampliación de Capital. Asimismo, Morgan Stanley actúa como única entidad colocadora. Su domicilio es 25 Cabot Square, Canary Wharf, E14 4QA London (England).

La Ampliación de Capital prevé (i) una oferta pública de suscripción Acciones Nuevas en España de conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y en el RD 1310/2005; y (ii) una oferta exclusivamente a inversores cualificados en España, Estados Unidos de América y en otras jurisdicciones.

Los derechos de suscripción preferente y las Acciones Nuevas serán ofrecidos, vendidos, ejercitados o transmitidos (i) en Estados Unidos de América a personas que razonablemente se consideren como inversores institucionales cualificados (*qualified institutional buyers, QIBs*), tal y como éstos se definen en la *Rule 144A* de la *United States Securities Act of 1933*, la “*Securities Act*”, y (ii) fuera de Estados Unidos de América en operaciones *offshore* (*offshore transactions*), de conformidad con lo previsto en la *Regulation S* de la *Securities Act*.

### **5.4.2 Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias**

La Entidad Agente de la Ampliación de Capital es Banco Popular Español, S.A. con domicilio social en Madrid, Calle Velázquez núm. 34, esquina a Calle Goya núm. 35.

### **5.4.3 Nombre y dirección de las entidades aseguradoras y características más importantes del contrato de aseguramiento.**

Morgan Stanley actúa como única entidad aseguradora en relación con la Ampliación de Capital.

## **A) COMPROMISO DE ASEGURAMIENTO**

Morgan Stanley, en calidad de entidad aseguradora, ha asumido frente a Colonial el compromiso de suscribir en la Ampliación de Capital un número de Acciones Nuevas (las “**Acciones Aseguradas**”) igual a la diferencia entre el número total de Acciones Nuevas (equivalentes a 1.263 millones de euros) y las Acciones Nuevas que se han

obligado a suscribir los Inversores Estratégicos (equivalentes a 572 millones de euros). Por tanto, las Acciones Aseguradas representan un importe total de 691 millones de euros.

#### **B) COMISIONES DE LA ENTIDAD ASEGURADORA**

De conformidad con el Contrato de Aseguramiento, la Sociedad se ha obligado a abonar a Morgan Stanley las siguientes comisiones:

- (i) una comisión de dirección del 0,25% aplicada sobre la cantidad resultante de multiplicar el Precio de Emisión por el número total de Acciones Nuevas a suscribir por los Inversores Estratégicos;
- (ii) una comisión del 3,5% sobre la cantidad resultante de multiplicar el Precio de Emisión por el número de Acciones Aseguradas menos el número de Acciones Nuevas que, en su caso, sub-asegure Morgan Stanley con otras entidades; y
- (iii) una comisión del 3% sobre la cantidad resultante de multiplicar el Precio de Emisión por el número total de Acciones Nuevas que, en su caso, sub-asegure Morgan Stanley con otras entidades; a las que Morgan Stanley abonará, en su caso, una comisión de sub-aseguramiento del 1,5% sobre dicha cantidad.

#### **C) CONDICIONES SUSPENSIVAS DEL CONTRATO DE ASEGURAMIENTO**

El Contrato de Aseguramiento establece determinadas condiciones suspensivas habituales en este tipo de contratos y otras específicas, entre las que se incluye principalmente el cumplimiento por parte de los Inversores Estratégicos de sus compromisos de suscripción y desembolso en relación con las correspondientes Acciones Nuevas (véase epígrafe 5.2.2).

#### **D) CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ASEGURAMIENTO**

El Contrato de Aseguramiento prevé las causas de resolución habituales de este tipo de contratos, que Morgan Stanley podrá invocar desde la fecha de su firma hasta el otorgamiento de la escritura pública de la Ampliación de Capital. En particular, estas causas son resumidamente las siguientes:

- La CNMV o cualquier otra autoridad correspondiente suspenda o revoque cualquier autorización necesaria en relación con la Ampliación de Capital;
- Se produzca un incumplimiento de las declaraciones, garantías, *covenants*, obligaciones o compromisos asumidos por la Sociedad en el Contrato de Aseguramiento;
- El Nuevo Contrato Financiación sea modificado sustancialmente o no concurren las condiciones para que el importe del mismo sea dispuesto;
- Tenga lugar un cambio en las actividades (o un acontecimiento que implique un cambio potencial en las mismas), propiedades, gestión, situación financiera, resultados o perspectivas de Colonial, que haga impracticable o desaconsejable continuar con la Ampliación de Capital o entregar las Acciones Nuevas en los términos previstos en los principales documentos relativos a la Ampliación de Capital;
- La suspensión de cotización de las acciones de la Sociedad en las bolsas de valores españolas, que haga impracticable o desaconsejable continuar con la Ampliación de Capital o entregar las Acciones Nuevas en los términos contemplados en los principales documentos relativos a la Ampliación de Capital;
- Se produzca una retirada o rebaja en la calificación crediticia soberana de España por parte de cualquier entidad de calificación crediticia reconocida con carácter general por entidades bancarias, sociedades de valores e inversores de la zona euro, que haga impracticable o desaconsejable continuar con la Ampliación de Capital o entregar las Acciones Nuevas en los términos previstos en los principales documentos relativos a la Ampliación de Capital;
- Tenga lugar una crisis general en los mercados de divisas internacionales;

- Se produzca una modificación legislativa en España o Francia, o la aprobación de propuestas normativas, que pueda tener un impacto sustancial negativo en la Sociedad, la Ampliación de Capital, las Acciones Nuevas o en los derechos de los titulares de Acciones Nuevas que haga impracticable o desaconsejable continuar con la Ampliación de Capital o entregar las Acciones Nuevas en los términos previstos en los principales documentos relativos a la Ampliación de Capital;
- Se declare la suspensión general de las actividades bancarias por las autoridades competentes de la Unión Europea, España, Reino Unido, Estados Unidos o el Estado de Nueva York, o la alteración sustancial de las actividades bancarias o de los servicios de compensación y liquidación de valores en la Unión Europea o en los Estados Unidos; o
- Se produzca (a) una suspensión o limitación sustancial de la negociación de valores en las bolsas de valores españolas, París, Londres o Nueva York, (b) un cambio (o acontecimiento que implique un potencial cambio), en la situación financiera, política o económica española o internacional, o en los mercados financieros o en los tipos o controles de cambio de divisa, (c) el desencadenamiento o agravación de hostilidades o actos terroristas o una declaración de guerra o de emergencia nacional, o (d) cualquier otra calamidad o crisis, si el efecto de cualquiera de estos supuestos hace impracticable o desaconsejable continuar con la Ampliación de Capital o entregar las Acciones Nuevas en los términos previstos en los principales documentos relativos a la Ampliación de Capital.

#### **5.4.4 Fecha del acuerdo de aseguramiento**

El contrato de aseguramiento (el “**Contrato de Aseguramiento**”) entre Colonial y Morgan Stanley ha sido suscrito el 8 de abril de 2014.

## **6 ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN**

### **6.1 Solicitud de admisión a cotización**

Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de la Sociedad celebradas el 21 de enero de 2014 y el 8 de abril de 2014 (véase epígrafe 4.6), acordaron delegar en el Consejo de Administración la facultad de solicitar la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

Está previsto que las Acciones Nuevas sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) en una fecha que no se estima posterior al 7 de mayo de 2014.

En el caso de que se produjesen retrasos en la admisión a negociación sobre la fecha prevista, Colonial se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como a comunicar dicha circunstancia a la CNMV.

Colonial conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en los mercados organizados antes referidos, comprometiéndose a su cumplimiento.

### **6.2 Mercados regulados o mercados equivalentes en los que estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase.**

Las acciones de Colonial cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

**6.3 Suscripción o colocación privada simultánea de valores de la misma clase o creación de valores de otras clases para su colocación pública o privada.**

No procede.

**6.4 Entidades de liquidez**

No existen.

**6.5 Estabilización**

No existe.

**6.5.1 Posibilidades y garantías de que puedan realizarse o detenerse las actividades de estabilización**

No procede.

**6.5.2 Principio y fin del período durante el cual puede realizarse las actividades de estabilización**

No procede.

**6.5.3 Entidad que dirige la estabilización**

No procede.

**6.5.4 Posibilidad de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo.**

No procede.

**7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES**

**7.1 Persona o entidad que se ofrece a vender los valores; relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos 3 años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas.**

No procede.

**7.2 Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores**

No procede.

**7.3 Compromisos de no disposición (*lock-up agreements*)**

***Colonial***

En virtud del Contrato de Aseguramiento, Colonial se ha comprometido frente a la entidad coordinadora global de la Ampliación de Capital, durante un período a computar desde la fecha del Contrato de Aseguramiento hasta los 180 días siguientes a la fecha de admisión a negociación de las Acciones Nuevas (prevista para el 7 de mayo de 2014), principalmente, a no emitir, ofrecer, gravar, vender, o anunciar la intención de vender o comprometerse a vender, vender opciones o comprometerse a comprar, comprar opciones o comprometerse a vender, conceder opciones, derechos o *warrants* para comprar, prestar, gravar o de cualquier otro modo disponer, directa o indirectamente, de acciones de Colonial o de valores convertibles o canjeables en acciones de Colonial.

## ***Inversores Estratégicos***

Asimismo, los Inversores Estratégicos han asumido un compromiso de no disposición (*lock-up*) de acciones de Colonial en los términos que se detallan a continuación.

### ▪ ***SNI Luxembourg***

SNI Luxembourg se ha obligado frente a Morgan Stanley a que, sin su consentimiento previo y por escrito, ni SNI Luxembourg ni ninguna de sus respectivas sociedades dependientes u otras filiales (*affiliates*) sobre las que tenga capacidad de gestión o controle los derechos de voto (incluyendo cualquier persona que actúe en su nombre o en el de dichas sociedades), directa o indirectamente, durante el período computado desde el 7 de abril de 2014 hasta los 90 días posteriores a la fecha de admisión a cotización de las Acciones Nuevas: ofertará, venderá ni suscribirá ningún contrato de venta, pignoraré, venderá ninguna opción, derecho o autorización para comprar, prestará ni transmitirá o dispondrá de (ni anunciará públicamente cualquiera de ellos) ningún tipo de acciones o valores convertibles o canjeables por o ejercitables en acciones o warrants u otros derechos de compra de acciones, o cualquier valor o producto financiero, cuyo valor se determine, directa o indirectamente, en relación con el precio de las acciones de Colonial, incluyendo, entre otros, swaps de acciones (*equity swaps*), venta de futuros y opciones.

Las restricciones anteriores no serán aplicables (i) a la pignoración de acciones en beneficio de una institución financiera (ii) ni a las transmisiones de acciones a determinadas entidades o a sus respectivas filiales (*affiliates*) siempre que, en ambos casos, cualquiera de dichas instituciones financieras o cesionarias acepte obligarse por este mismo compromiso de no disposición (*lock-up*).

Asimismo, SNI Luxembourg se ha comprometido ante Morgan Stanley a que durante el periodo de este compromiso de no disposición (*lock-up*) no propondrá ninguna junta general de accionistas de Colonial ni convocará o tomará medidas para convocar una junta general con el objetivo de proponer acuerdos de la Sociedad que autoricen la emisión de acciones o *warrants* para la suscripción de acciones, sin el previo consentimiento y escrito de Morgan Stanley. No obstante, dicho compromiso no impedirá a SNI Luxembourg ejercer sus derechos políticos en un acuerdo de la junta de accionistas que autorice al Consejo a emitir nuevo capital y/o instrumentos convertibles en capital de conformidad con los artículos 297.1 b), 506, y 511 de la Ley de Sociedades de Capital.

### ▪ ***Grupo Villar Mir***

Grupo Villar Mir se ha obligado frente a Morgan Stanley a que, sin su consentimiento previo y por escrito, ni Grupo Villar Mir ni ninguna de sus respectivas sociedades dependientes u otras filiales (*affiliates*) sobre las que tenga capacidad de gestión o controle los derechos de voto (incluyendo cualquier persona que actúe en su nombre o en el de dichas sociedades), directa o indirectamente, durante el período a contar desde el 8 de abril de 2014 hasta los 90 días siguientes a la fecha de la admisión a cotización de las Nuevas Acciones: ofertará, venderá o suscribirá ningún contrato de venta, venderá ninguna opción ni suscribirá ningún contrato de compra, comprará ninguna opción ni suscribirá ningún contrato de venta, concederá ninguna opción, derecho o autorización para comprar, prestará, transmitirá o dispondrá (ni anunciará públicamente cualquiera de ellos) ningún tipo de acciones o valores convertibles o canjeables por o ejercitables en acciones o warrants u otros derechos de compra de acciones o cualquier valor o producto financiero cuyo valor se determine, directa o indirectamente, en relación con el precio de las acciones de Colonial, incluyendo (entre otros ) swaps de acciones, venta de futuros y opciones.

Las restricciones anteriores no serán aplicables (i) a la pignoración de acciones en beneficio de una institución financiera, siempre que Grupo Villar Mir solicite a dicha institución financiera que acepte obligarse por este mismo compromiso de no disposición (*lock-up*) (sin que ello pueda asegurarse); (ii) a las transmisiones de acciones a favor de las respectivas sociedades dependientes u otras filiales del Grupo Villar Mir, S.A sobre las que tenga capacidad de gestión o controle los derechos de voto, siempre que dichas cesionarios acepten obligarse por el mismo compromiso de no disposición (*lock-up*); (iii) cualquier aceptación de una oferta por las acciones de Colonial (una **“Oferta Pública de Adquisición”**); (vi) a la previsión de un compromiso irrevocable de aceptar una Oferta Pública de Adquisición ; (v) a la transmisión de acciones derivada de cualquier oferta que realice Colonial para la compra de sus

propios valores, en condiciones idénticas para todos los tenedores de acciones; y (vi) a cualquier transmisión de acciones derivada de un compromiso o acuerdo entre la Sociedad y sus acreedores (o cualquier clase de ellos) acordado por los acreedores o miembros y (cuando fuere necesario) homologado por un tribunal de jurisdicción competente o (vii) a cualquier transmisión de derechos a las Acciones Nuevas que se emitan a través de una oferta con derechos de suscripción preferente (excepto en relación con la Ampliación de Capital).

Grupo Villar Mir se ha obligado frente a Morgan Stanley a que durante el periodo de este compromiso de no disposición (*lock-up*) no propondrá ninguna junta general de accionistas de Colonial ni convocará o tomará medidas para convocar una junta general con el objetivo de proponer acuerdos de la Sociedad que autoricen la emisión de acciones o *warrants* para la suscripción de acciones, sin el previo consentimiento y escrito de Morgan Stanley. No obstante, dicho compromiso no impedirá a Grupo Villar Mir ejercer sus derechos políticos en un acuerdo de la junta de accionistas que autorice al Consejo a emitir nuevo capital y/o instrumentos convertibles en capital de conformidad con los artículos 297.1 b), 506, y 511 de la Ley de Sociedades de Capital.

▪ **Amura Capital**

Amura Capital se ha comprometido con la Sociedad a que durante el período que comienza en la fecha de admisión a cotización de las Nuevas Acciones y finaliza 90 días después, no transmitirá ninguna de las 16.966.494 acciones que adquirió el 23 de enero del 2014 (representativas del 7,51% del capital social de la Sociedad en dicha fecha), ni las Acciones Nuevas que suscriba Amura Capital en la Ampliación de Capital (hasta el importe máximo al que se ha comprometido). Sin embargo, dichas restricciones no se aplicarán a transmisiones de dichas acciones por Amura Capital a cualquier sociedad filial (*affiliate*) o sociedad dependiente de Amura Capital o al Grupo Mora Banc. La sociedad ha acordado no modificar ni renunciar a este compromiso sin el previo consentimiento de Morgan Stanley.

## 8 GASTOS DE LA OFERTA

Los gastos totales estimados relativos a la Ampliación de Capital serían los siguientes:

<b>Concepto</b>	<b>Importe estimado (miles €)</b>
Impuestos, Notaría, Registro Mercantil y otros .....	206
Tasas IBERCLEAR .....	36
Cánones Bolsas .....	533
Tasas CNMV .....	95
Comisión entidad coordinadora global y aseguramiento.....	23.037
Otros <sup>(1)</sup> .....	10.124
<b>Total.....</b>	<b>34.031</b>

(1): Incluye gastos de publicidad legal y comercial, asesoramiento financiero y jurídico, comisiones de la entidad coordinadora global y de la Entidad Agente, honorarios de auditores, etc.

Los gastos totales de la Ampliación de Capital representan aproximadamente el 2,7% del contravalor de las Acciones Nuevas.

## 9 DILUCIÓN

### 9.1 Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta

La dilución que experimentarían los accionistas de la Sociedad en el caso de ejercitar todos sus derechos de suscripción preferente en la Ampliación de Capital sería del 0%, es decir, mantendrían la participación resultante en el capital de la Sociedad tras la Ampliación de Capital.

## **9.2 Oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la emisión.**

En el caso de que ningún accionista de la Sociedad ejercitase su derecho de preferencia y asumiendo como hipótesis que la Ampliación de Capital se suscribe íntegramente (1.263 millones de euros) por terceros, la dilución que experimentarían dichos accionistas sería del 92,9% con respecto a su participación anterior a la Ampliación de Capital.

## **10 INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **10.1 Personas y entidades asesoras en la oferta**

- Ramón y Cajal Abogados, S.L.P. ha actuado como asesor legal de Colonial en Derecho español en la Ampliación de Capital.
- Freshfields Bruckhaus Deringer LLP ha actuado como asesor legal de Colonial en Derecho inglés y estadounidense en la Ampliación de Capital.
- DLA Piper Spain S.L. ha actuado como asesor legal de la entidad coordinadora global en Derecho español en la Ampliación de Capital.
- Davis Polk & Wardwell LLP ha actuado como asesor legal de la entidad coordinadora global en Derecho estadounidense en la Ampliación de Capital.
- Morgan Stanley en calidad de asesor financiero, entidad coordinadora global y *sole bookrunner* de Colonial en la Ampliación de Capital.

### **10.2 Información adicional sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe.**

No existe.

### **10.3 Declaración o informes atribuidos a personas en calidad de experto**

En el epígrafe 11.7 de la presente Nota de Valores se recoge información relativa a los informes de tasación elaborados por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle y BNP Paribas Real Estate a 31 de diciembre de 2013, por lo que se refiere a activos propiedad del Grupo Colonial.

### **10.4 Vigencia de las informaciones aportadas por terceros**

No procede.

## **11 ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR**

De conformidad con lo previsto en el artículo 19.4 del RD 1310/2005, a continuación se recoge una actualización del Documento de Registro que incluye la nueva información más relevante relativa a Colonial.

### **11.1 Cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013**

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad y las consolidadas del Grupo Colonial correspondientes al ejercicio 2013, formuladas por el Consejo de Administración, en su reunión celebrada el 28 de febrero de 2014, y auditadas por Deloitte, S.L., han sido depositadas junto con sus respectivos informes de gestión e informes de auditoría en la CNMV.

Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la “Orden EHA/3537/2005”), se incorpora por referencia a la presente Nota de Valores la información contenida en dichas cuentas anuales y en dichos informes, incluyendo el informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2013 que pueden, todos ellos, 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)).

## **11.2 Principales acontecimientos acaecidos en la Sociedad desde la inscripción del Documento de Registro en los registros oficiales de la CNMV.**

Desde la fecha de registro en la CNMV del Documento de Registro hasta la fecha de la presente Nota de Valores, los hechos o acontecimientos que, en su caso, han afectado de manera significativa a la Sociedad y, en particular, a la situación financiera del Grupo Colonial han sido publicados por Colonial mediante los correspondientes “hechos relevantes”.

En este sentido, y al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorporan por referencia a la presente Nota de Valores todos los “hechos relevantes” comunicados a la CNMV desde la fecha de registro en la CNMV del Documento de Registro (29 de octubre de 2013) hasta la fecha de la presente Nota de Valores. Estos “hechos relevantes” pueden consultarse en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y, asimismo, en la página web de la Sociedad ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)).

De estos “hechos relevantes”, los más significativos son los siguientes:

- Hecho relevante de 18 de febrero de 2014 (núm. de registro 200.597) mediante el que se comunicó que con fecha 17 de febrero de 2014:
  - (a) Se redujo el capital de la Sociedad en un importe de 169.439.017,50 euros para incrementar las reservas voluntarias, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros. En consecuencia, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 56.479.672,50 euros, representado por 225.918.690 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas; y posteriormente
  - (b) Se aumentó el capital de la Sociedad en un importe nominal total de 472,50 euros, mediante la emisión de 1.890 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas para atender la última conversión realizada de obligaciones convertibles emitidas al amparo del folleto informativo inscrito en los registros oficiales de la CNMV en diciembre de 2008. En consecuencia, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 56.480.145 euros, representado por 225.920.580 acciones.
- Hecho relevante de 28 de febrero de 2014 (núm. de registro 201.155) y hecho relevante de 4 de marzo de 2014 (núm. de registro 201.366) mediante el que se comunicó la reducción de la participación de la Sociedad en Asentia del 100% al 18,99% (véase epígrafe 11.4.2).
- Hecho relevante de 31 de marzo de 2014 (núm. de registro 202.773) mediante el que se comunicó que con fecha 31 de marzo de 2013 se aumentó el capital de la Sociedad en un importe nominal total de 19.775,25 euros mediante la emisión de 79.101 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas para atender a la amortización ordinaria de la totalidad de las obligaciones convertibles en circulación emitidas al amparo del folleto informativo inscrito en los registros oficiales de la CNMV en diciembre de 2008. En consecuencia, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 56.499.920,25 euros, representado por 225.999.681 acciones.



### 11.3 Actualización de los factores de riesgo de Colonial

A continuación se actualizan y sustituyen los factores de riesgo de Colonial incluidos en la Sección I del Documento de Registro, incorporado por referencia a la presente Nota de Valores.

#### FACTORES DE RIESGO

El negocio y las actividades del Grupo Colonial están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos al Grupo Colonial, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera de Colonial. Asimismo, futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Colonial en el momento actual, podrían también afectar al negocio, a los resultados o a la situación financiera de Colonial.

#### A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO COLONIAL

##### 1) *Elevado endeudamiento del Grupo Colonial*

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo. El Grupo Colonial ha conseguido hasta el momento financiar sus inversiones por medio de créditos bancarios.

A 31 de diciembre de 2013, la deuda neta consolidada correspondiente al negocio patrimonial de Colonial fue de 3.543 millones de euros. La ratio de EBITDA sobre intereses de deuda correspondiente al negocio patrimonial se situó en el x1,1. El endeudamiento financiero neto<sup>3</sup> del Grupo Colonial se situó a 31 diciembre de 2013 en los 4.929 millones de euros (incluyendo la deuda de “*activos mantenidos para la venta*”).

A 31 de diciembre de 2013, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo, básicamente por la reducción del valor del Grupo de activos y pasivos de Asentia mantenidos para la venta, así como el registro a corto plazo del Préstamo Sindicado con vencimiento el 31 de diciembre de 2014. Sin embargo, teniendo en cuenta la limitación del recurso de las entidades acreedoras de los pasivos de Asentia, a 31 de diciembre de 2013 el fondo de maniobra neto ajustado del impacto de dichos activos y pasivos netos se situó en 2.043 millones de euros de pasivo neto, correspondientes fundamentalmente al vencimiento del Préstamo Sindicado de Colonial (31 de diciembre de 2014), mientras que a 31 de diciembre de 2012 el fondo de maniobra neto ajustado se situó en 174 millones de euros de activo neto.

A 31 de diciembre de 2013, el 65,2% del endeudamiento financiero bruto del Grupo Colonial (5.011 millones de euros, de los que 3.597 millones de euros corresponden al negocio patrimonial) vence en diciembre de 2014. La Sociedad prevé destinar una parte sustancial de los importes obtenidos de la Ampliación de Capital y del Nuevo Contrato de Financiación al repago total del Préstamo Sindicado y a la cancelación de los préstamos bilaterales existentes de Colonial y Abix (véase epígrafe 11.4). No obstante, el Nuevo Contrato de Financiación está condicionado a que la Ampliación de Capital se realice por un importe mínimo de 1.240 millones de euros, de tal forma que la ratio LtV de la Sociedad resultante sea de un máximo del 43%. Si la Ampliación de Capital no se ejecutase o se llevase a cabo por un importe tal que no se alcanzase dicha ratio o, en particular, alguno de los acreedores del Nuevo Contrato de Financiación no cumpliera con sus compromisos, la Sociedad podría no ser capaz de refinanciar la deuda existente o de refinanciarla en términos similares a los actualmente contemplados, lo que podría dar a los acreedores el derecho de exigir el vencimiento anticipado de toda la deuda.

Asimismo, el nivel significativo de deuda que actualmente tiene el Grupo Colonial podría hacer más difícil que las entidades financieras le presten dinero en un futuro, reduce la posibilidad de repartir dividendos y dificulta la financiación de sus operaciones y actividades comerciales e incrementa el riesgo de tipo de interés. Todo ello le hace más vulnerable ante cualquier crisis económica o coyunturas adversas en el sector inmobiliario y dificulta su capacidad de reaccionar ante estas situaciones.

---

<sup>3</sup> Endeudamiento financiero neto (EFN): endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes.

Si el Grupo Colonial no tuviera suficiente liquidez para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir sus necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los gastos de capital, vender activos, reestructurar o refinanciar toda o parte de la deuda existente, o buscar capital adicional en el mercado. No se puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, vaya a poder 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. Tanto el Préstamo Sindicado como el Nuevo Contrato de Financiación están garantizados por sus activos inmobiliarios. Si fuera incapaz de cumplir con sus 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.

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

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

La actividad principal de Colonial es la de alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad. En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados si Colonial no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no se consiguen nuevos arrendatarios, con la consiguiente disminución de los ingresos. 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.

A 31 de diciembre de 2013, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas de Colonial presentaron una ratio de ocupación del 80% en comparación con el 83% a 31 de diciembre de 2012 (81% y 87%, respectivamente, según 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 de Colonial.

Por otra parte, en el negocio patrimonial (i) existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los inquilinos que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler sin que actualmente el Grupo Colonial se haya visto afectado significativamente por la insolvencia o falta de liquidez de sus clientes; (ii) existe el riesgo de que el valor de los edificios propiedad de Colonial disminuya y, adicionalmente, que los ingresos netos por alquiler se reduzcan significativamente lo que provocaría que la Sociedad dispusiera de menor liquidez; y (iii) la adquisición o construcción de inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Por otra parte, los gastos asociados con la tenencia y gestión de inmuebles tales como impuestos, tasas de servicios, seguros, y costes de mantenimiento y/o reformas, no se reducen por regla general en proporción a la disminución que puedan sufrir las rentas por alquiler. En este sentido, en caso de que las rentas disminuyan y los costes asociados al negocio de patrimonio no varíen, los ingresos y el efectivo de la Sociedad podrían verse negativamente afectados.

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

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

A la fecha de la presente Nota de Valores, 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 31

de diciembre de 2013, un 70,1% y un 29,9% de los ingresos totales del Grupo Colonial procedieron de Francia y España, respectivamente. Asimismo, 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 o Francia podrían producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Grupo Colonial (véase factor de riesgo 15—“*Cualquier coyuntura económica desfavorable en España, Francia o en la Zona Euro podría afectar negativamente al 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.***

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

Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones que si fueran incorrectas harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar a la Sociedad a incluir una provisión en sus cuentas anuales.

El negocio de alquiler del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013<sup>4</sup> (incluyendo el valor de la participación en la inmobiliaria SIIC de Paris SA<sup>5</sup>) fue valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.347 millones de euros, lo que representaba el 100% de la valoración total de los activos del Grupo Colonial, un 4,5% más que los activos comparables a diciembre de 2012.

El valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos podría sufrir descensos por 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 de la Sociedad.

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. Asimismo, dicha valoración no deber interpretarse como estimación o indicación del precio al que los derechos de suscripción preferente y las Acciones Nuevas cotizarán.

**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 EURIBOR excepto los bonos, emitidos a tipo fijo por la sociedad dependiente SFL por importe de 1.000 millones de euros. Cualquier variación al alza de este tipo de referencia podría tener un impacto sustancial negativo en la capacidad de Colonial para atender su deuda. El Grupo Colonial tiene contratados una serie de instrumentos financieros derivados tendentes a cubrir el riesgo de tipo de interés. 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 65%. El tipo de interés máximo

<sup>4</sup> Última valoración disponible a 31 de diciembre de 2013.

<sup>5</sup> Colonial mantiene una participación del 53,14% en el capital de SFL quien posee, a su vez, el 29,63% del capital social de SIIC de Paris SA. Dicha sociedad tiene como actividad principal la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de empresas situados principalmente en París.

resultante para la deuda cubierta por estos instrumentos financieros derivados se situaba a 31 de diciembre de 2013 en el 2,46%. A 31 de diciembre de 2013, la deuda cubierta o a tipo fijo supone un 75% de la deuda total del Grupo.

El impacto neto en la cuenta de resultados correspondiente a los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2013 fue de 18,4 millones de euros de pérdidas. A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello se aplicaron variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda del Grupo existente a 31 de diciembre de 2013, incluyendo los instrumentos financieros contratados, y se ha analizado el impacto antes de intereses minoritarios y su efecto fiscal en el estado de resultados integral consolidado y en el patrimonio neto del Grupo.

<u>31/12/2013<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</u>	<u>Impacto en estado de resultado integral<sup>(2)</sup></u>	<u>% respecto al Gasto financiero registrado</u>
	<u>miles €</u>		
+25 pb	2.124	(3.777)	2,95
+50 pb	4.311	(7.559)	5,91
+75 pb	6.608	(11.345)	8,87
+100 pb	9.052	(15.135)	11,83

(1) Último análisis de sensibilidad para el riesgo de tipos de interés disponible. Se han eliminado las sensibilidades negativas dado que los tipos resultantes eran negativos.

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

Aunque Colonial ha realizado en el pasado operaciones de cobertura sobre tipo de interés, la Sociedad 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 términos razonables. 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, la Sociedad no puede asegurar que en los contratos de cobertura, la contraparte cumpla siempre con sus obligaciones. En la medida en que la Sociedad 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 de 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 activos inmobiliarios.

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

**7) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales**

Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra el Grupo Colonial descritas en el epígrafe 11.8 de la presente Nota de Valores, Colonial no se halla incurso en la actualidad en ninguna otra reclamación judicial o

extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

No obstante, 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 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) *Possible responsabilidad de Colonial por las actuaciones de sus contratistas y subcontratistas***

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

Los contratistas o subcontratistas con los que contrata Colonial son empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y Colonial supervisa sus actividades. No obstante, y sin perjuicio de que Colonial practica retenciones en sus certificaciones y/o tiene otorgados avales por sus contratistas o subcontratistas, éstos podrían no cumplir 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 multas 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 de Colonial frente a estas obligaciones.

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

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

Los activos inmobiliarios de Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas ya sean naturales o no. Colonial podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que Colonial es propietario. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas (un importe total de 660 millones de euros aunque los límites individuales de cada propiedad sean considerablemente inferiores), o un incremento del coste financiero de los seguros, Colonial experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, cualquier accidente que derivase en un procedimiento judicial contra alguna de las sociedades del Grupo Colonial podría perjudicar su reputación. Asimismo, 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 de Colonial.

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

Antes de adquirir nuevas propiedades, la Sociedad 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. Colonial podría estar expuesta a responsabilidad financiera por cualquier medida de reparación necesaria.

Asimismo, 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 Colonial podría no estar protegido contractualmente. Por lo tanto, si la Sociedad no es capaz de alquilar propiedades, incrementar rentas o privatizar unidades residenciales como había previsto, su situación financiera podría deteriorarse, y el valor de los activos adquiridos podría disminuir.

Colonial se compromete a mantener las propiedades en alquiler en buenas condiciones. Por esta razón, y también para evitar una pérdida de valor, la Sociedad 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, la Sociedad 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 de Colonial.

#### **11) Riesgo por deterioro del fondo de comercio de Colonial**

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

El fondo de comercio generado en una combinación de negocios se asigna a las Unidades Generadoras de Efectivo (“UGE”) que se esperan obtener de las sinergias resultantes combinación de negocios. El fondo de comercio, reconocido por separado para cada UGE, se somete a pruebas por deterioro del valor anualmente.

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

Para la evaluación del deterioro del fondo de comercio para la UGE de patrimonio se comprueba periódicamente que el valor actual de los flujos de caja de dicha UGE sea superior al valor en libros de la misma, cuando menos, en el importe del fondo de comercio registrado en el balance. Para realizar esta comprobación se utiliza la metodología de

descuento de flujos esperados en la actividad de patrimonio, así como un valor residual en el último período calculado a partir de una renta perpetua. Dichos flujos son descontados a una tasa considerada de mercado.

A pesar de lo expresado anteriormente, cualquier variación significativa en los parámetros y/o hipótesis utilizados en la comprobación del valor podrían conllevar un deterioro en el fondo de comercio asignado a la UGE descrita. Los Administradores de Colonial evalúan cuándo existen indicios de deterioro y, al menos una vez al año, el test de deterioro del fondo de comercio. En el caso de producirse en el futuro, dicho deterioro se reflejaría en la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad en el momento de detectarse.

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

A 31 de diciembre de 2013, el importe del fondo de comercio registrado como consecuencia de las diferentes combinaciones de negocios realizadas era de 120 millones de euros, siendo este importe, por tanto, el máximo impacto acumulado que podrá registrarse en el patrimonio neto consolidado de Colonial como consecuencia de un deterioro en el desarrollo futuro de la actividad de patrimonio. En este sentido, la Sociedad no registró deterioro del fondo de comercio.

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

Una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial en la actualidad procede de un número limitado de grandes clientes. A 31 de diciembre de 2013, los 20 mayores clientes de Colonial representaron un 44% sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha. A 31 de diciembre de 2013, el primer cliente representaba el 6% de las rentas netas totales del Grupo a dicha fecha.

El negocio de alquiler de la Sociedad 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, no fuera posible cobrar las deudas vencidas o las reservas destinadas a dicho fin no fueran suficientes, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

Asimismo, la pérdida significativa de estos clientes sin que 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 de Colonial.

Actualmente, un pequeño número de activos representa una parte significativa de los ingresos por alquileres de Colonial. A diciembre de 2013, siete de los mayores activos de Colonial representaban el 53% de sus ingresos en España y cuatro de sus mayores activos representaban el 50% de sus ingresos en Francia. Si, por cualquier razón, alguno de estos activos fuese destruido, inutilizable o dañado por cualquier causa, o Colonial no pudiese sustituirlo(s) por otro(s) en condiciones similares, podría producirse un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

**13) *Dependencia de personal clave de Colonial***

El éxito de la gestión de Colonial depende en cierta medida de algunas personas claves, en concreto, de su habilidad para identificar oportunidades de negocio y de gestionar dichas actividades una vez identificadas. Si dichas personas dejaran de prestar sus servicios a Colonial, se podría producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

**14) Bases imponibles negativas**

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas en los ejercicios anteriores, la Sociedad tiene registrado, a nivel consolidado a 31 de diciembre de 2013, un saldo de 143 millones de euros como impuestos diferidos de activo. Los Administradores de Colonial evalúan 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 la Sociedad, durante dicho periodo, 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 de Colonial.

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

La economía española continúa experimentando un periodo de inestabilidad económica y financiera, con una contracción de la economía del 1,6% y del 1,2% en 2012 y 2013, respectivamente. No obstante, volvió a la senda del crecimiento durante el tercer trimestre de 2013 y se espera que crezca un 1% y un 1,7% en 2014 y 2015, respectivamente (*fuentes*: Previsiones Económicas Europeas, febrero 2014, Comisión Europea).

Adicionalmente, la tasa de desempleo descendió de forma marginal del 27,2% al 26% en 2013. Se prevé que el proceso de destrucción de empleo tocará fondo y que se empezarán a crear puestos de trabajo en 2014 (*fuentes*: Previsiones Económicas Europeas, febrero 2014, Comisión Europea). La OCDE atribuye esta tendencia a la reforma española del mercado laboral.

La economía francesa continúa experimentando un periodo de precariedad económica, con un estancamiento de la economía en 2012 y un crecimiento del 0,3% en 2013, impulsado principalmente por un fuerte crecimiento del consumo público, compensado por una reducción de la inversión fija del 1,9%. Se prevé que la economía francesa crezca un 1% en 2014, principalmente por la recuperación de la inversión fija (*fuentes*: Previsiones Económicas Europeas, febrero 2014, Comisión Europea).

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 o una prolongación de la actual coyuntura económica desfavorable.

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 de Colonial.

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

Colonial es cada vez más dependiente de los cada vez más sofisticados sistemas de información tecnológicos (*information technology*, “IT”). Los sistemas IT son vulnerables a diversos factores, tales como el funcionamiento defectuoso de *software* 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 Colonial podría no ser capaz de realizar dichas mejoras a tiempo o de conseguir que funcionen según lo previsto. Asimismo, el hecho de que 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 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 del Grupo Colonial.

#### **17) Colonial podría seguir expuesta a ciertos riesgos relacionados con Asentia y sus sociedades dependientes**

En el contexto de la refinanciación de Colonial llevada a cabo en 2010, se transfirió a Asentia la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción de la Sociedad. Asimismo dicha sociedad incluye la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y empresariales realizada por Riofisa y sus sociedades dependientes.

El 25 de febrero de 2014, Colonial redujo su participación en el capital de Asentia del 100% al 18,99% y dejó de tener capacidad para nombrar y destituir a la mayoría de sus Consejeros, tras constituir un Consejo de Administración como órgano de administración. Como consecuencia de ello y con efectos desde 25 de febrero de 2014, Asentia pasó a tener la consideración de empresa asociada por lo que los resultados operativos de Asentia y de sus sociedades dependientes (el “**Grupo Asentia**”) ya no tienen impacto en los estados financieros consolidados de Colonial.

Determinadas sociedades del Grupo Asentia, entre las que se incluyen Asentia, 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 o cualquiera de sus sociedades dependientes no llegan a un acuerdo con sus respectivos acreedores para refinanciar o reestructurar su deuda antes de 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, 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 para el periodo 2008 a 2013, 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. Este hecho 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* y las propias acciones de Asentia 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 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 en 2010 fueron asumidas por Asentia 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.

Asimismo, 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 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.

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 los negocios, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

Hasta el 31 de diciembre de 2013, las sociedades del Grupo Asentia 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 Asentia y a las 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 Asentia y/o cualquiera de las sociedades del Grupo Asentia. En cuanto a estos pagos, Colonial no puede asegurar que pueda recuperarlos o que lo haga de forma rápida sin incurrir en gastos significativos. Todo ello podría afectar negativamente a las actividades, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

**18) *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, Colonial está obligada a obtener, entre otras, determinadas licencias de ocupación y de actividad por parte de las autoridades municipales. Asimismo, Colonial está obligada 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, 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 consiguen obtener dichas licencias dentro del plazo establecido. Todo ello podría afectar negativamente a 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, 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.

Con anterioridad a la recesión inmobiliaria actual, el mercado español había experimentado hasta pasada la primera mitad de la última década, un crecimiento desmesurado impulsado por factores económicos (creación de empleo, crecimiento del Producto Interior Bruto), financieros (bajos tipos de interés), demográficos, culturales y sociales (preferencia por la adquisición de la vivienda familiar, incremento de la inmigración, etc.). 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.

La ralentización de la actividad del sector inmobiliario, que hasta mediados del año 2007 estaba siendo moderada, se acentuó desde el segundo semestre de 2007 manteniéndose en un nivel bajo o muy bajo de actividad durante los últimos años. Por lo que se refiere al mercado español, esta ralentización se ha mantenido igualmente durante el año 2012 y 2013. Esta situación ha provocado que, en la actualidad, las sociedades que operan en el sector inmobiliario en España estén sufriendo un grave ajuste a la baja en la valoración de sus carteras de activos y que se mantengan unas expectativas muy adversas para el mercado inmobiliario español, agravadas por la insolvencia y concurso de numerosas sociedades del sector. En cuanto al mercado francés, la rentabilidad de las inversiones decreció a pesar de la escasez de propiedades estratégicas. Adicionalmente, el acceso a la financiación bancaria para las compañías inmobiliarias sigue siendo complicado.

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. Existe el riesgo de que la situación de deterioro del sector inmobiliario español se mantenga o incluso empeore, en particular si las condiciones económicas españolas continúan siendo desfavorables. Colonial no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá un agravamiento aún mayor de la actuación 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. En Francia, el entorno económico sigue constituyendo un desafío por la incertidumbre que genera la deuda soberana francesa desde 2011. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

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

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, en circunstancias normales y en periodos de auge del ciclo distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores de Colonial son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de 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 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 de 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 de Colonial podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los de Colonial. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

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

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

En el transcurso de los últimos 5 años, el mercado de deuda financiera se ha visto restringido. La escasez de liquidez no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales y de los gobiernos nacionales, que han generado una notable y persistente presión en las empresas que necesitan financiación o refinanciar su deuda ya existente. Todo ello, junto con ajustes significativos a la baja en la valoración de las “carteras” de activos y las condiciones generales en el mercado inmobiliario español, ha llevado a numerosas sociedades del sector a solicitar el concurso de acreedores.

En los casos en que se tiene acceso a financiación, las entidades financieras están exigiendo unos tipos de interés más elevados, acompañados de condiciones más restrictivas y, generalmente, más gravosas en comparación con lo que exigían antes del comienzo de la crisis financiera. Incluso en determinados supuestos, las entidades financieras han restringido totalmente la financiación para determinadas adquisiciones. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio actual o, en su caso, nuevas adquisiciones, o que vaya a tener acceso a condiciones atractivas de financiación.

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

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

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

**22) Colonial podría tener que adquirir inmuebles en condiciones menos favorables a las previstas inicialmente.**

El éxito del negocio de 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 la Sociedad 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 de Colonial para adquirir propiedades a precios atractivos.

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

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

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España y Francia está fuertemente estancada, en circunstancias normales y en periodos de auge del ciclo distintos al actual, los clientes se financian habitualmente, al menos en parte, con préstamos hipotecarios para comprar inmuebles. Por tanto, un incremento continuado de los tipos de interés, como el que se produjo en 2008, llevaría consigo un aumento del coste financiero de los préstamos hipotecarios, con la consiguiente reducción de su atractivo como fuente de financiación para la compra de inmuebles.

En una situación en la que la actividad inmobiliaria está fuertemente estancada, cualquier encarecimiento del coste financiero de los préstamos hipotecarios podría retrasar la recuperación del sector y, por tanto, y sin perjuicio de que Colonial esté actualmente centrando su actividad en el negocio de patrimonio, podría afectar negativamente a los negocios, los resultados y la situación financiera de Colonial. Asimismo, dicho incremento de los tipos de interés aumentaría también los costes financieros de Colonial (véase factor de riesgo 5—“*Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo*”).

**24) 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 (i) entre comunidades autónomas; y (ii) 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 la Sociedad tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar que 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 de 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 sujeta a diversa normativa medioambiental y de salud pública. En este sentido, la Sociedad es responsable de la correcta monitorización en sus propiedades de sustancias tóxicas y, en su caso, de limpiar la propiedad contaminada o eliminar la sustancia tóxica. Esta responsabilidad afecta tanto a los propietarios pasados como a los actuales, e incluso a los promotores y, en determinados supuestos, la legislación francesa prevé severas responsabilidades con independencia de si se es o no el causante del daño.

Un cambio sustancial en dicha normativa, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos, españoles o franceses, podría hacer que 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 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.

#### **25) 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. 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.

Con anterioridad a suscribir un acuerdo que, directa o indirectamente, suponga la adquisición de cualquier propiedad, Colonial realiza un estudio técnico y de revisión (*due diligence*) en relación con la correspondiente inversión. Para ello, Colonial depende generalmente de terceros que desempeñan una parte significativa de estas verificaciones (incluyendo el análisis técnico y legal, así como la valoración de la propiedad). No obstante, Colonial podría adquirir propiedades con vicios ocultos importantes que no fueron detectados en el momento de la adquisición. En la medida en que la Sociedad o terceras partes infravaloren o no identifiquen los riesgos y las obligaciones asociadas a las inversiones en cuestión, la Sociedad podría incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades u obligaciones no previstas, tales como aquellas derivadas, por ejemplo, de defectos o restricciones legales, imposibilidad de obtener los permisos necesarios para destinar el inmueble al uso inicial pretendido, defectos estructurales u operativos y cuestiones medioambientales. Por tanto, aunque Colonial realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no vayan a aparecer riesgos significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones legales o riesgos medioambientales. Asimismo, Colonial no puede asegurar que las asunciones en las que se basaron las valoraciones seguirán siendo correctas en un futuro. Esto podría dar lugar a que las valoraciones y/o el valor de mercado de los activos de 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 de Colonial.

#### **26) Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de oferta de activos inmobiliarios. Por tanto, Colonial podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios 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. La actual crisis crediticia está aumentando la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de los posibles compradores.

No se puede asegurar que Colonial vaya a poder disponer de sus activos en el momento en que lo necesite o en condiciones favorables y, asimismo, el precio que se logre obtener podría ser inferior a su valor en libros.

**27) *La inversión en activos inmobiliarios está sujeta a determinados riesgos inherentes al sector***

Los ingresos procedentes de las inversiones realizadas en activos inmobiliarios o el valor de éstas podrían verse afectados negativamente y de manera significativa por determinados riesgos inherentes a la realización de inversiones inmobiliarias incluyendo, entre otros, los siguientes:

- Reducción de la demanda;
- Relativa iliquidez de los activos;
- Reducción significativa del valor de explotación o de alquileres;
- Exposición al riesgo de insolvencia por parte de inquilinos de inmuebles arrendados, incluyendo el incumplimiento de sus obligaciones, la imposibilidad del pago de las rentas y de otros posibles desembolsos establecidos contractualmente, la renegociación de alquileres en condiciones menos favorables a las preexistentes o la terminación de dichos contratos;
- Reclamaciones judiciales y extrajudiciales significativas;
- Gastos relevantes en relación con la rehabilitación y el re-alquiler de propiedades significativas, incluyendo posibles incentivos económicos a favor de los nuevos inquilinos, tales como el otorgamiento por la Sociedad de un periodo de gracia en el pago de las rentas correspondientes al alquiler;
- Dificultad en el acceso a la financiación necesaria por parte de inquilinos o potenciales inquilinos;
- Incremento de los gastos operativos u otros gastos y de las necesidades de tesorería que no sean repercutibles a los inquilinos, entre los que se incluye aumentos en la tasa de inflación en exceso al incremento de las rentas, tasas legales y, en particular, tasas asociadas con la tenencia de inmuebles, primas de seguros, costes asociados a la tenencia de inmuebles no ocupados y gastos imprevistos no repercutibles a inquilinos;
- Falta de recuperación de los costes de explotación tales como impuestos locales y tasas de servicio en espacios vacíos.

Si los ingresos de Colonial procedentes de rentas de alquiler o el valor de las propiedades de Colonial se viesen afectados negativamente por cualquiera de los riesgos mencionados u otros factores, las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial podrían verse significativamente afectados.

Asimismo, el negocio de alquiler de oficinas está sujeto a riesgos inherentes a este tipo de activos inmobiliarios. Así, su demanda está influenciada por determinados factores, incluido las condiciones generales económicas y el atractivo de una determinada zona debido a su ubicación (red de transporte público, zona de oficinas y tendencias generales). Incluso en la zona donde la demanda de oficinas es elevada, las oficinas que forman parte de la cartera de activos inmobiliarios de Colonial podrían dejar de satisfacer las necesidades de sus actuales inquilinos en el supuesto en que buscasen, por ejemplo, superficies más grandes o diferentes tipos de distribuciones. Adicionalmente, una crisis económica en un determinado sector de actividad podría tener impacto en la Sociedad en el supuesto en que la actividad principal de uno de sus inquilinos estuviera relacionada con el sector en cuestión. Por último, un exceso de oferta de oficinas podría ejercer una presión a la baja en las rentas por alquiler, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

## C) RIESGOS RELACIONADOS CON LA ESTRUCTURA ACCIONARIAL DE COLONIAL

### 28) *Riesgo de conflicto de intereses entre accionistas significativos y Consejeros*

Algunos acreedores de la Sociedad son también accionistas significativos que cuentan con representación en el Consejo de Administración, o podrían tenerla en un futuro. Sus intereses como acreedores o accionistas podrían diferir de los intereses Colonial o del resto de accionistas y podría darse el caso de que sus futuras actuaciones tuvieran un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, los Inversores Estratégicos (véase epígrafe 5.2.2.) se han comprometido suscribir Acciones Nuevas por un importe total de 572 millones de euros. En particular, Grupo Villar Mir, que se comprometido invertir 308 millones de euros en la Ampliación de Capital, manifestó a Colonial que pretende aumentar su participación en el capital de la Sociedad hasta un máximo de un 29,9%. Por tanto, Grupo Villar Mir y los demás Inversores Estratégicos poseerán los derechos de voto suficientes para tener influencia significativa en cuestiones que requieran la aprobación de la Junta General de Accionistas. Los intereses de Grupo Villar Mir y los demás Inversores Estratégicos podrían entrar en conflicto con los de otros accionistas o los de Colonial. Por último, la venta de acciones por parte de los Inversores Estratégicos podría hacer que el precio de las acciones de Colonial disminuyera y, asimismo, cualquiera de los Inversores Estratégicos u otros inversores significativos podrían realizar inversiones en otras compañías españolas o francesas que podrían ser o convertirse en competidores de Colonial.

### 29) *Dilución para los accionistas en caso de ejercicio de los warrants*

En el marco de los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera de Colonial formalizados en febrero de 2010 (véase epígrafe 10.1 del Documento de Registro) y como consecuencia de la decisión de los administradores de la Sociedad de centrar su actividad en el negocio patrimonial, 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, fueron clasificados como “*disponibles para la venta*” (el “**Negocio Discontinuado**”). En particular, durante 2010 se procedió a aportar a la sociedad Asentia 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. 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 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 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 y Abix, o (iii) como resultado de la venta de un porcentaje significativo de activos de Asentia 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.

Como resultado del ejercicio de los Warrants, la entidad acreedora de Abix (ING) recibirá 1.944.444 acciones, que representarán 0,06% del capital social de Colonial tras la Ampliación de Capital (asumiendo que se suscribe completamente). No obstante, los Warrants de Asentia podrían ser ejercitados una vez cumplidas determinadas condiciones.

En el caso de que se produzca un supuesto de incumplimiento, y si todos los titulares de los *Warrants* ejercitaran los derechos inherentes a los mismos suscribiendo acciones de nueva emisión, dichas acciones nuevas representarían aproximadamente un 0,72%<sup>6</sup> del capital de Colonial resultante tras la Ampliación de Capital (asumiendo que se suscribe completamente), en cuyo caso sus accionistas podrían ver diluida su participación en el capital.

---

<sup>6</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.



**D) RIESGOS RELACIONADOS CON EL PROCESO DE REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA DE LA SOCIEDAD.**

**30) *El incumplimiento de los compromisos asumidos por cualquier contraparte en el proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad podría agravar su situación financiera.***

La Ampliación de Capital está condicionada a la consecución de determinadas operaciones en el marco del proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad. Así, por ejemplo, las obligaciones asumidas por los acreedores en el Nuevo Contrato de Financiación de la Sociedad, tal y como es habitual en las financiaciones sindicadas, son individuales (mancomunadas) y, en consecuencia, ninguno de los acreedores es responsable de las obligaciones asumidas por los demás. En este sentido, si cualquiera de los acreedores no pudiera materializar, en todo o en parte, el compromiso asumido frente a la Sociedad de conformidad con el Nuevo Contrato de Financiación, ningún otro acreedor estaría obligado a satisfacer el pago del déficit resultante. En estas circunstancias, la Sociedad podría no ser capaz de compensar dicho déficit con su efectivo disponible o con fuentes de financiación alternativas. Asimismo, la capacidad de la Sociedad de obtener fondos en virtud del Contrato de Nueva Financiación está condicionada a que el importe de la Ampliación de Capital sea de un mínimo de 1.240 millones de euros, de tal forma que la ratio LtV de la Sociedad resultante no sea mayor del 43%. En particular, si cualquiera de los Inversores Estratégicos o Morgan Stanley no cumpliera con sus respectivas obligaciones financieras, de conformidad con sus compromisos de inversión o el Contrato de Aseguramiento, respectivamente, Colonial podría no obtener el importe necesario en la Ampliación de Capital para lograr dicha ratio LtV, lo que le impediría obtener los fondos del Nuevo Contrato de Financiación. El incumplimiento (*default*) por cualquiera de las contrapartes del Nuevo Contrato de Financiación o de los compromisos de inversión podría dificultar e incluso impedir la ejecución de la Ampliación de Capital y el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad. Todo ello podría ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial (véase factor de riesgo—“*La no ejecución de la Ampliación de Capital podría afectar negativamente a la Sociedad*” incluido en la Sección I de la presente Nota de Valores).

**E) RIESGOS RELACIONADOS CON LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PRO-FORMA NO AUDITADA**

**31) *La información financiera consolidada pro-forma no auditada incluida en la presente Nota de Valores no representa y puede que no refleje la imagen fiel de la posición financiera y patrimonial y de los resultados reales o futuros del Grupo Colonial.***

Colonial ha incluido en la Sección IV (“*Módulo de información pro-forma*”) de la presente Nota de Valores un estado de situación financiera consolidado pro-forma y un estado de resultados integral consolidado pro-forma para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2013. El objetivo de la información financiera consolidada pro-forma incluida es facilitar información sobre cuál podría haber sido el estado de situación financiera consolidado y el estado de resultados integral consolidado del Grupo Colonial bajo la hipótesis de que (i) la desconsolidación de Asentia; (ii) la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad; y (iii) la Ampliación de Capital, asumiendo una suscripción por su importe máximo total (1.263 millones de euros), se hubiesen producido el 1 de enero de 2013 en el estado de resultados integral consolidado y el 31 de diciembre de 2013 en el estado de situación financiera consolidado.

La información financiera consolidada pro-forma no auditada incluida en la presente Nota de Valores está basada en determinadas fuentes de información, hipótesis y asunciones. En este sentido, dicha información se ha preparado únicamente a efectos ilustrativos y, por tanto, los datos financieros pro-forma tratan de una situación hipotética y no representan la posición financiera ni patrimonial o los resultados reales del Grupo Colonial en el periodo de referencia de la información financiera pro-forma. Asimismo, la información financiera consolidada pro-forma no auditada no pretende proyectar los resultados ni la situación financiera del Grupo Colonial a ninguna fecha o periodo futuro. En consecuencia, se advierte a los inversores que no deben depositar una confianza excesiva en dicha información. La información financiera consolidada pro-forma no auditada no constituye ni debe tomarse como un conjunto completo de estados financieros. Para una correcta interpretación de la misma, debe leerse junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial correspondientes al ejercicio 2013.

## 11.4 Reestructuración de la deuda financiera y recapitalización

El proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad se basa principalmente en:

- La Ampliación de Capital objeto de la presente Nota de Valores;
- La obtención de nuevas líneas de financiación; y
- La desconsolidación de Asentía.

El importe neto, es decir descontando gastos e impuestos, obtenido en la Ampliación de Capital junto con el importe que se obtenga del Nuevo Contrato de Financiación (aproximadamente un total de 2.189 millones de euros, asumiendo la suscripción íntegra de la Ampliación de Capital) irá destinado a la cancelación de los préstamos bilaterales existentes de Colonial y Abix (sociedad participada al 100% por Colonial) y al repago total del Préstamo Sindicado, cuyo saldo ascendía a 1.772 millones de euros a 31 de diciembre de 2013, incluyendo los intereses devengados y no capitalizados a dicha fecha. El importe remanente irá destinado a dotar la tesorería de la Sociedad.

En este sentido, el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad permitirá el repago total del Préstamo Sindicado y la cancelación de las deudas bilaterales de Colonial y Abix, la obtención de ingresos adicionales para atender las necesidades ordinarias de la Sociedad y la reducción de la ratio LtV de la Sociedad por debajo del 43%.

### 11.4.1 Nuevo contrato de financiación

El 4 de abril de 2014, la Sociedad suscribió con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España y otras entidades financieras un nuevo contrato de financiación (el “**Nuevo Contrato de Financiación**”), cuyos términos y condiciones más significativos a los efectos de la Ampliación de Capital son los siguientes:

- **Prestatario:** Colonial.
- **Garantes:** sociedades dependientes de Colonial cuyo EBITDA suponga más de un 3% del EBITDA del Grupo Colonial, así como sociedades *holding* íntegramente participadas por la Sociedad.
- **Obligados:** Colonial y los garantes.
- **Entidades acreedoras:** Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España y otras entidades financieras.
- **Importe:** 1.040 millones de euros.
- **Finalidad:** la Sociedad destinará el importe del Nuevo Contrato de Financiación al repago de una parte del Préstamo Sindicado así como de los préstamos bilaterales existentes mediante su incorporación en el Nuevo Contrato de Financiación.
- **Fecha de vencimiento:** 31 de diciembre de 2018.
- **Amortización:** única en la fecha de vencimiento (31/12/2018).
- **Interés anual:** EURIBOR + 4% pagadero trimestralmente salvo pacto en contrario.
- **Condiciones suspensivas:** el Nuevo Contrato de Financiación establece determinadas condiciones suspensivas habituales en este tipo de contratos y otras específicas consistentes en (i) la realización de un aumento de capital por un importe mínimo de 1.240 millones de euros, (ii) de tal forma que la ratio LtV<sup>7</sup> de la Sociedad resultante no sea mayor del 43%. No obstante, dichas condiciones son dispensables (*waiver*) por las entidades acreedoras.

---

<sup>7</sup> 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.

- **Amortización anticipada voluntaria:** total o parcial de conformidad con los términos del Nuevo Contrato de Financiación 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 Nuevo Contrato de Financiación.
- **Supuestos de amortización anticipada obligatoria:**
  - 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 Nuevo Contrato de Financiación será reembolsada y cancelada anticipadamente.
  - *Transmisión de activos inmobiliarios y cobro de dividendos extraordinarios provenientes de SFL.* Si la ratio LtV supera el 38% los ingresos netos provenientes de la transmisión de activos inmobiliarios y del cobro de dividendos extraordinarios (aquellos superiores a 98 millones de euros) se destinarán total o parcialmente, en función del nivel resultante de la ratio, a la amortización anticipada del importe del Nuevo Contrato de Financiación.
  - *Venta de las acciones de SFL.* Los ingresos netos provenientes de cualquier venta de acciones de SFL se destinarán a la amortización anticipada del importe del Nuevo Contrato de Financiación.
  - *Ingresos por aumentos de capital.* Si la ratio LtV supera el 40%, los ingresos netos en efectivo que Colonial obtenga por aumentos de capital, emisión de obligaciones convertibles u otros valores participativos, se destinarán total o parcialmente, en función del nivel resultante de la ratio, a la amortización anticipada del importe del Nuevo Contrato de Financiación.
  - *Ingresos por nuevos compromisos deuda.* Si la ratio LtV supera el 40%, los ingresos netos en efectivo que Colonial o cualquier sociedad del Grupo (salvo financiaciones “sin recurso” para realizar determinadas adquisiciones permitidas) obtenga como consecuencia de la emisión de valores o por la asunción de nuevas deudas financieras derivadas de préstamos o créditos, se destinarán total o parcialmente, en función del nivel resultante de la ratio, a la amortización anticipada del importe del Nuevo Contrato de Financiación.
  - *Exceso de flujo de caja.* Si la ratio LtV es igual o superior al 50%, cualquier exceso de flujo de caja (una vez deducido el importe pertinente para atender las necesidades de caja) se destinará a la amortización anticipada del importe del Nuevo Contrato de Financiación.
  - *Ingresos derivadas de seguros.* Los ingresos netos provenientes de indemnizaciones por reclamaciones de seguros que obtenga la Sociedad o a cualquier sociedad del Grupo Colonial y no sean ni deban ser aplicados al repago a un tercero, a la restitución del bien, a la cobertura de pérdidas o al repago de una garantía, se destinarán a la amortización anticipada del importe del Nuevo Contrato de Financiación siempre y cuando sean superiores en total a 1 millón de euros.
- **Manifestaciones de los obligados:** el Nuevo Contrato de Financiación incluye determinadas manifestaciones habituales en este tipo de contratos de financiación relativas a “ausencia de incumplimiento”; “ausencia de litigios”; “ausencia de información engañosa”; “ausencia de incumplimientos normativos” o “cumplimiento de normativa anticorrupción”, entre otras.
- **Compromisos de información de los obligados:** compromisos de información relacionados con (i) facilitación de información financiera; (ii) sociedades significativas del Grupo Colonial; (iii) situación y valoración de la cartera de activos inmobiliarios; (iv) remisión de documentación facilitada a accionistas o acreedores; (v) información que Colonial obtuviera, en su condición de accionista, de SFL; (vi) litigios sustanciales; (vii) situación financiera; y (viii) cambio de control, entre otros.
- **Compromisos generales:** compromisos generales relativos a (i) obtención y facilitación de documentación sobre autorizaciones, licencias, registros, etc.; (ii) cumplimiento de la normativa; (iii) pago de impuestos exigidos; (iv) restricciones sobre adquisiciones y transmisiones; (v) cláusulas “*negative pledge*” (ausencia de gravámenes) y orden de prelación “*pari passu*” de obligaciones no garantizadas; (vi) restricciones en materia de garantías, dividendos y movimientos de caja; y (vii) endeudamiento financiero, entre otros.

- **Covenants financieros:** los principales *covenants* financieros exigidos son:
  - La ratio LtV, que no debe exceder del 58% (verificación trimestral);
  - La ratio *Global Loan To Value*<sup>8</sup>, que no debe exceder del 58% (verificación trimestral); y
  - La ratio de cobertura del servicio de la deuda<sup>9</sup> (*interest cover ratio*), que no debe ser inferior a x1,25 (verificación trimestral tanto para los 12 meses posteriores como para los 12 meses anteriores).
- **Supuestos de incumplimiento:** el Nuevo Contrato de Financiación prevé determinados supuestos de incumplimiento típicos de esta clase de contratos tales como (i) impago de la deuda; (ii) incumplimiento de ratios (*covenants*) financieros; (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 Nuevo Contrato de Financiación.
- **Garantías:**
  - Garantías incondicionales e irrevocables por parte de los garantes.
  - Prendas de primer rango sobre las acciones de SFL y Torre Marenstrum, 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.

#### **11.4.2 Desconsolidación de Asentia**

El 25 de febrero de 2014, 3 entidades financieras acreedoras de Asentia, sociedad del Grupo Colonial hasta dicha fecha, capitalizaron parte de sus créditos mediante el correspondiente aumento de capital social en Asentia. Asentia es una sociedad que agrupaba la rama de actividad de promoción residencial y suelo del Grupo Colonial y que, hasta dicha fecha, estaba participada al 100% de su capital por Colonial. Como consecuencia de este aumento de capital, la participación de Colonial en el capital de Asentia se redujo al 18,99% y se constituyó un Consejo de Administración como órgano de administración formado por 4 miembros, sin que Colonial tenga representación en el mismo. Ambas circunstancias determinaron la pérdida de control de Colonial sobre Asentia, que con efectos contables 25 de febrero de 2014 no será incluida en el perímetro de consolidación de Colonial. La participación de la Sociedad en Asentia pasó a tener la consideración de empresa asociada. Con la desconsolidación de Asentia se cumple una las premisas necesarias para la ejecución de la Ampliación de Capital. A la fecha de la presente Nota de Valores, una entidad acreedora de Asentia ha solicitado la conversión parcial de su deuda en capital de Asentia, cuya formalización supondrá la dilución de Colonial en Asentia hasta el 17,34%.

Como consecuencia de la desconsolidación de Asentia, 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—véase factor de riesgo 29) dejó de ser un segmento de negocio de Colonial a los efectos, entre otros, de lo contenido en el epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro.

---

8 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 por su NAV EPRA por acción

9 Calculada como el cociente entre el *cash flow* recurrente de un periodo y los intereses pagados durante dicho periodo.

## 11.5 Actualización de la información relativa a accionistas principales

La siguiente tabla incluye, actualizada a la fecha de la presente Nota de Valores, la información contenida en el epígrafe 18.1 del Documento de Registro relativa los accionistas significativos (excluyendo a los Consejeros) de Colonial.

ACCIONISTA	Nº de derechos de voto directos	Nº de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
Inmobiliaria Espacio, S.A. <sup>(1)</sup>	--	55.154.521	24,405
Coral Partners (LUX) S.A.R.L.	33.285.211	--	14,728
Mora Banc Grup S.A. <sup>(2)</sup>	--	16.966.494	7,507
Crédit Agricole, S.A. <sup>(3)(4)</sup>	--	11.294.523	4,998
Qatar Investment Authority <sup>(5)</sup>	--	8.550.001	3,783
Aguila Ltd <sup>(6)</sup>	--	7.654.770	3,387
Fidelity International Limited <sup>(7)</sup>	--	7.647.090	3,384
<b>Total</b>	<b>33.285.211</b>	<b>107.267.399</b>	<b>62,192</b>

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

(2): A través de SICAV Amura Capital.

(3): Accionista significativo con representación en el Consejo de Administración.

(4): A través de Crédit Agricole Corporate & Investment Bank.

(5): A través de Qatar Holding Luxembourg II, S.À.R.L.

(6): A través de Sierra Nevada Investments LLC, vehículo de inversión para beneficio del Grupo Santo Domingo.

(7): A través de Fidelity Funds SICAV.

Fuente: según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (pagina web de la CNMV consultada a la fecha de la presente Nota de Valores).

## 11.6 Actualización de la información relativa a los miembros del Consejo de Administración y comisiones

La siguiente tabla incluye, actualizada a la fecha de la presente Nota de Valores, la composición del Consejo de Administración contenida en el epígrafe 14.1 del Documento de Registro.

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	27/06/2008	--
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado	Consejero Ejecutivo	18/07/2008	21/11/2008	--
D. Luis Maluquer Trepas	Vocal	Otro Consejero Externo <sup>(2)</sup>	31/07/2013	31/07/2013	--
D. Javier Faus Santasusana	Vocal	Otro Consejero Externo <sup>(4)</sup>	20/04/2010	20/04/2010	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Consejero Independiente	19/06/2008	27/06/2008	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordás	Vocal	Consejero Independiente	19/06/2008	27/06/2008	--
HDA Conseil, S.A.R.L. <sup>(3)</sup>	Vocal	Consejero Dominical	26/09/2013	26/09/2013	Crédit Agricole, S.A.
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): D. Luis Maluquer Trepas ha prestado servicios jurídicos a la Sociedad, motivo por el cual se ha considerado que tiene el carácter de "Otro Consejero Externo".

(3): Representada por D. Henri d'Ambrères.

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

Colonial, en función de la nueva composición accionarial y, en particular, de la participación en el capital de los Inversores Estratégicos, tiene previsto proponer a la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas la ampliación

del número de miembros del Consejo de Administración y el nombramiento de Consejeros que reflejen la nueva estructura accionarial de la Sociedad de conformidad con las mejores prácticas de gobierno corporativo.

Las siguientes tablas incluyen, actualizada a la fecha de la presente Nota de Valores, la composición actual del Comité de Auditoría y Control de Colonial y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial.

#### ***Comité de Auditoría y Control***

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Naturaleza del Cargo</b>
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Presidente	Independiente
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Vocal	Independiente
HDA Conseil, S.A.R.L. <sup>(1)</sup> .....	Vocal	Dominical

(1) Representada por D. Henri d' Ambrières.

#### ***Comisión de Nombramientos y Retribuciones***

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Naturaleza del Cargo</b>
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Presidente	Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Independiente
D. Javier Faus Santasusana .....	Vocal	Otro Consejero Externo
HDA Conseil, S.A.R.L. <sup>(1)</sup> .....	Vocal	Dominical

(1) Representada por D. Henri d' Ambrières.

Dicha información se encuentra recogida asimismo en el informe anual de gobierno corporativo del 2013 que, de conformidad con lo previsto el artículo 538 del *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital*, forma parte integrante del Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2013 (incorporado por referencia a la presente Nota de Valores—véase epígrafe 11.1).

### **11.7 Actualización de la información relativa a los informes de tasación de los inmuebles del Grupo Colonial**

A continuación se actualiza la información contenida en el epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro en relación con los informes de tasación elaborados por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate.

El negocio de alquiler del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013 fue valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.347 millones de euros (incluyendo el valor de la participación en la inmobiliaria SIIC de Paris SA), lo que representaba el 100% de la valoración total de los activos del Grupo Colonial.

Los informes de tasación realizados por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate han sido elaborados de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) que se detallan en el apartado “*Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de tasación de los inmuebles*” del epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro.

#### ***EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013***

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*). A 31 de diciembre de 2013, el EPRA NAV del Grupo Colonial ascendió a 238.010 miles de euros, lo que equivale a 0,95 euros por acción (asumiendo la completa ejecución de las obligaciones convertibles y ejercicio de los *Warrants* a dicha fecha).

	<u>31/12/2013</u>
	<u>No auditado</u>
<b>EPRA<sup>(1)</sup> Net Asset Value</b>	<b>(miles €)</b>
<b>NAV según fondos propios</b> .....	<b>(343.936)</b>
Ajuste de impactos de consolidación de actividades discontinuadas, 100% provisionadas en las cuentas individuales <sup>(2)</sup> .....	752.750
<b>NAV ajustado, después de los impactos de actividades discontinuadas</b> .....	<b>408.814</b>
Incluye:	
(i.a) Revaloración de inversión (si aplica la NIC 40).....	3.961
(i.b) Revaloración de otras inversiones no recurrentes.....	12.709
Excluye:	
(ii) Valor de mercado de instrumentos financieros .....	9.520
(iii.a) Impuestos diferidos.....	63.332
(iii.b) Créditos fiscales registrados en balance.....	(143.242)
(iii.c) Fondo de Comercio.....	(120.000)
Incluye/Excluye:	
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas .....	2.916
<b>EPRA NAV<sup>(3)</sup></b> .....	<b>238.010</b>
EPRA NAV <sup>(3)</sup> por acción (euros).....	0,95

(1) El EPRA es una asociación de compañías patrimoniales cotizadas europeas que marcan 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 consideran para calcular el NAV del Grupo Colonial al estar provisionados al 100% en sus cuentas individuales.

(3) Post ajustes específicos de la Sociedad.

La Sociedad no ha realizado un cálculo del EPRA NAV pro-forma ni del EPRA NAV por acción pro-forma. No obstante, los impactos significativos sobre el EPRA NAV y el EPRA NAV por acción señalados en la tabla anterior serían los siguientes:

En la estimación del cálculo de un EPRA NAV pro-forma inmediatamente antes y después de la Ampliación de Capital, deben considerarse los siguientes aspectos:

- Considerando que no hubiese cambios significativos en el curso normal de la actividad de Colonial en los primeros meses de 2014, una estimación de la ratio EPRA NAV pro-forma calculada inmediatamente antes de que se complete la Ampliación de Capital, debería considerar los ajustes que se detallan a continuación sobre el EPRA NAV publicado por Colonial a 31 de diciembre de 2013:
  - (i) El efecto de los gastos financieros capitalizables adicionales, devengados entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha en la que el Préstamo Sindicado sea cancelado, derivados de ciertos tramos del mencionado Préstamo Sindicado que asciende a 1.734 millones de euros y que devenga un interés del 6,86% compuesto anual.
  - (ii) Los costes de la transacción asociados con la cancelación de determinados préstamos de Colonial incluyendo el Préstamo Sindicado y ciertos préstamos bilaterales, impuestos, costes de asesores, amortización de costes financieros activados del Préstamo Sindicado que se va a cancelar, así como la diferencia entre el importe de los préstamos pagados y el saldo de dichos préstamos al 31 de diciembre de 2013 (distintos de las deudas por intereses capitalizables a los que se ha hecho referencia en el punto (i) anterior) para calcular el EPRA NAV a dicha fecha.
- Por su parte, en la estimación de un EPRA NAV pro-forma por acción inmediatamente después de que se complete la Ampliación de Capital, deberían ajustarse, además de los aspectos descritos en los puntos (i) y (ii) anteriores, los siguientes:
  - (i) El importe de efectivo obtenido de la Ampliación de Capital, neto de los gastos asociados.
  - (ii) El número de acciones finalmente emitidas en la Ampliación de Capital.

## 11.8 Actualización de la información relativa a procedimientos judiciales y de arbitraje

A continuación se actualiza y sustituye el contenido del epígrafe 20.8 del Documento de Registro, incorporado por referencia a la presente Nota de Valores.

Salvo por los litigios que se resumen a continuación, desde los 12 meses anteriores a la fecha de la presente Nota de Valores, 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 perjuicios 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 determinadas demandas ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad:

- Acción social de responsabilidad por la compra de activos por la Sociedad para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculadas o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006;
- Acción social de responsabilidad por los daños causados a la Sociedad derivados de la adquisición de acciones de Riofisa durante el año 2007; y
- Acción social de responsabilidad por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive.

### ▪ *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 resolución entre las partes afectadas que declaró terminados los procedimientos abiertos y que permitirá la inscripción en el registro correspondiente a nombre de Colonial del citado inmueble.
- Colonial es acreedor en determinados procedimientos concursales que afectan a sus deudores. No obstante, dado que Colonial registró dichas deudas en sus estados financieros, cualquier importe recuperado tendrá un impacto positivo en su posición financiera.

## 11.9 Préstamos bilaterales

En el marco del Nuevo Contrato de Financiación, Colonial acordó que los principales préstamos bilaterales pendientes serán parcialmente reinvertidos en la Nueva Financiación y que los gravámenes constituidos para garantizar dichos préstamos serán cancelados, a excepción de aquel celebrado con Catalunya Banc que será amortizado en su totalidad.

Asimismo, tras el desembolso de la Nueva Financiación se mantendrán en vigor: (i) un préstamo de 2 millones de euros, a 31 de diciembre de 2013, concedido por Banco Santander con la correspondiente garantía; y (ii) un aval de 22 millones de euros concedido por Banco Santander para garantizar las obligaciones de Colonial frente al vendedor de una propiedad ubicada en Madrid.

El 4 de abril de 2014, BBVA celebró un acuerdo de compromiso con Colonial para refinanciar su préstamo bilateral con las siguientes características: (i) la Sociedad mantendrá su compromiso de financiar determinados costes de urbanización de Entrenúcleos hasta 13,7 millones de euros; y (ii) 25 millones de euros pendientes del préstamo bilateral serán reinvertidos en la Nueva Financiación y el sobrante del importe pendiente será repagado en efectivo.

El 4 de abril de 2014, ING celebró un acuerdo de compromiso con Colonial con las siguientes características: (i) la Sociedad adquirirá de Abix la propiedad del inmueble Llacuna por 52 millones de euros y asumirá su deuda senior por valor de 49 millones de euros; (ii) ING ejercerá los Warrants sobre acciones de Abix que garantizan su deuda



junior por 23,3 millones de euros; (iii) la Sociedad asumirá el resto de la deuda junior de Abix (19 millones de euros) y compensará dichos créditos contra el préstamo intragrupo celebrado entre Colonial y Abix; y (iv) los importes totales de la deuda tanto senior como junior asumidos por Colonial serán reinvertidos en la Nueva Financiación.

De acuerdo con el Nuevo Contrato de Financiación, Colonial ha acordado fusionarse con Abix dentro de los 6 meses siguientes a la Nueva Financiación.

Banco Sabadell reinvertirá en la Nueva Financiación 75 millones de euros de sus préstamos bilaterales que a 31 de diciembre de 2013 ascendían a 87,8 millones de euros. La diferencia entre ambos importes será repagada en efectivo.

## IV MÓDULO DE INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA

(Redactado según el Anexo II del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión Europea de 29 de abril de 2004, en su redacción actual).

### 1. OBJETIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA

La información financiera consolidada pro-forma se ha preparado únicamente a efectos ilustrativos, y por lo tanto, los datos financieros pro-forma tratan de una situación hipotética y no representan la posición financiera ni patrimonial o los resultados reales del Grupo Colonial en el periodo de referencia de la información financiera pro-forma.

El objetivo, por tanto, de la información financiera consolidada pro-forma incluida es facilitar información sobre cuál podría haber sido el estado de situación financiera consolidado y el estado de resultados integral consolidado del Grupo Colonial bajo la hipótesis de que (i) la desconsolidación de Asentia; (ii) la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad; y (iii) la Ampliación de Capital, asumiendo una suscripción por su importe total (1.263 millones de euros) (conjuntamente, las “Operaciones”) se hubiesen producido el 1 de enero de 2013, en el caso del estado de resultados integral consolidado y el 31 de diciembre de 2013 en caso del estado de situación financiera consolidado.

Las bases definidas por los administradores de Colonial para la elaboración de la información financiera consolidada pro-forma adjunta se detallan a continuación y comprenden las fuentes de información y las hipótesis empleadas que se indican seguidamente. Asimismo se presentan de forma detallada los ajustes significativos realizados por los administradores del Grupo Colonial a efectos de construir la información financiera consolidada pro-forma adjunta.

### 2. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIONES

A continuación se describen las Operaciones que motivan la creación del presente módulo pro-forma.

#### (i) Desconsolidación de Asentia

A 31 de diciembre de 2013, el capital social de Asentia estaba representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y Colonial era el socio único y administrador único de dicha sociedad.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial del ejercicio 2013 contabilizaban la participación en Asentia mediante el método de integración global. Asimismo, la actividad del subgrupo Asentia era considerada como una actividad discontinuada en dichas cuentas anuales consolidadas.

De acuerdo con la información incluida en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 del Grupo Colonial, Asentia mantiene un préstamo sindicado convertible (el “*Convertible Facility*”), a opción de las entidades financieras acreedoras, en participaciones sociales de dicha sociedad en el caso de que las ratios financieras *Total Loan to Value*<sup>10</sup> o *Net Loan to Value*<sup>11</sup>, calculadas sobre la base de los estados financieros individuales de Asentia, sean superiores al 100% o al 110%, respectivamente. La opción de conversión es ejercitable por las entidades de crédito durante un período de 30 días a partir de la fecha en que Asentia emite el certificado acerca de las ratios financieras *Loan to Value* y *Net Loan to Value*.

10 Importe del endeudamiento financiero total sobre el *Gross Asset Value* de los activos de la Sociedad (que se corresponde con la suma del valor de los activos inmobiliarios de la rama de actividad aportada según la valoración realizada el 31 de diciembre de 2009 durante los dos primeros años, y según una valoración actualizada de los activos a partir de dicha fecha) y el *Net Asset Value* de Riofisa, S.A.U. (que se corresponde con el valor de los activos inmobiliarios de Riofisa, S.A.U. determinado a partir de las valoraciones de 31 de diciembre de 2009, para los dos primeros años, y con valoraciones actualizadas a partir de dicha fecha, menos el importe de todas las deudas de Riofisa, S.A.U. Dicho importe se multiplicará por el importe de participación efectiva mantenida por la Sociedad en Riofisa, S.A.U.).

11 Importe del endeudamiento neto total sin considerar los préstamos participativos sobre el *Gross Asset Value* de los activos de Asentia y el *Net Asset Value* de Riofisa, S.A.U.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2013 se abrió el período de 30 días para ejercer la opción de conversión descrita a las entidades acreedoras del *Convertible Facility* de Asentia. Una vez concluido dicho período, tres acreedores manifestaron su voluntad de ejercer dicha opción, convirtiendo parte del importe del *Convertible Facility* en participaciones sociales de Asentia. En este sentido, con fecha 25 de febrero de 2014 Asentia procedió a ampliar su capital social en la cifra de 13 miles de euros mediante la puesta en circulación de 12.800 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita mediante la compensación de créditos por parte de tres entidades acreedoras del *Convertible Facility*.

Como consecuencia de dicha ampliación de capital, la participación de Colonial que, hasta la fecha era del 100%, se redujo hasta el 18,99% del capital.

El 25 de febrero de 2014, la Junta General de Socios de Asentia aprobó la modificación del órgano de administración de la sociedad, sustituyendo el Administrador Único por un Consejo de Administración, así como el nombramiento de Consejeros. De este modo, la Junta acordó fijar el número de Consejeros en 4 miembros, sin que Colonial tenga representación en el mismo. Ambas circunstancias determinaron la pérdida de control de Colonial sobre Asentia que pasó a tener la consideración de entidad asociada. Se estima que a la fecha de la Nota de Valores se dan las condiciones establecidas en la NIC 28 para que Asentia tenga la consideración de entidad asociada.

En consecuencia, en los estados financieros consolidados pro-forma a 31 de diciembre de 2013 y por el período iniciado el 1 de enero de 2013, se ha considerado dicha participación como una sociedad asociada contabilizada por el procedimiento de puesta en equivalencia. La participación financiera en Asentia se ha valorado, en los estados financieros pro-forma, en 0 euros y se ha registrado el efecto de las garantías financieras entregadas al grupo Asentia a 1 de enero de 2013 en el estado de resultado integral consolidado y a 31 de diciembre de 2013 en el estado de situación financiera consolidado. Las garantías financieras registradas corresponden al único compromiso asumido por Colonial respecto a Asentia. En este sentido, Colonial no tiene ningún compromiso de asumir el patrimonio neto negativo de Asentia.

#### **(ii) Reestructuración de la deuda financiera de Colonial**

El 4 de abril de 2014, Colonial y Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, que actúa como banco agente, y otras entidades financieras firmaron el Nuevo Contrato de Financiación por importe de 1.040.000 miles de euros. El Nuevo Contrato de Financiación tiene como finalidad, junto con la Ampliación de Capital descrita en el punto (iii) siguiente, la amortización anticipada del Préstamo Sindicado por importe de 1.779.473 miles de euros (incluye 20.150 miles de euros de intereses devengados, de los cuales 13.545 miles de euros son capitalizables como mayor importe de la deuda); y la cancelación de los préstamos bilaterales mantenidos por Colonial y por Abix por importe de 273.487 miles de euros a 31 de diciembre de 2013; así como financiar los costes del proceso de reestructuración financiera y de la Ampliación de Capital por importe de 113.851 miles de euros.

El Nuevo Contrato Financiación tiene un vencimiento único, el 31 de diciembre de 2018 y devenga un tipo de interés de EURIBOR más un margen del 4%.

A la fecha de la presente Nota de Valores, la disposición del Nuevo Contrato de Financiación se encuentra sujeta, principalmente, a la realización de la Ampliación de Capital (por un importe mínimo de 1.240 millones de euros) sobre la que existen compromisos de inversión de los Inversores Estratégicos por importe total de 572 millones de euros y sobre la que Morgan Stanley ha suscrito el Contrato de Aseguramiento por un importe total de 691 millones de euros (véase apartado (iii) siguiente). Debido a la existencia de los compromisos de los Inversores Estratégicos y del Contrato de Aseguramiento, la información financiera pro-forma recoge el efecto del Nuevo Contrato de Financiación.

### **(iii) Ampliación de Capital**

La información financiera pro-forma considera la Ampliación de Capital por un importe total, incluyendo la prima de emisión, de 1.263 millones de euros. Los recursos financieros obtenidos de dicha Ampliación de Capital serán destinados, junto con los obtenidos en el Nuevo Contrato de Financiación descrito en el punto (ii) anterior, a la amortización anticipada del Préstamo Sindicado por importe de 1.779.473 miles de euros (incluye 20.150 miles de euros de intereses devengados, de los cuales 13.545 miles de euros son capitalizables como mayor importe de la deuda); y a la cancelación de los préstamos bilaterales mantenidos por Colonial y Abix por importe de 273.487 miles de euros a 31 de diciembre de 2013, así como a financiar los costes del proceso de reestructuración financiera y de la Ampliación de Capital por importe de 113.851 miles de euros.

En la Ampliación de Capital, los Inversores Estratégicos se han comprometido a suscribir Acciones Nuevas por un importe total de 572 millones de euros (véase epígrafe 5.2.2). Asimismo, Morgan Stanley ha asumido frente a Colonial un compromiso de suscripción de las Acciones Nuevas que no sean colocadas entre los inversores, por un importe total de 691 millones de euros (véase epígrafe 5.4.4).

De los costes totales del proceso de reestructuración financiera y de la Ampliación de Capital, 34.031 miles de euros corresponden a costes asociados a la Ampliación de Capital.

### **3. FUENTES PARA LA PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA**

Para la preparación de la información financiera consolidada pro-forma del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013, se ha utilizado la información financiera siguiente como punto de partida y base en su compilación:

- Las Cuentas anuales consolidadas auditadas del Grupo Colonial correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013, elaboradas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (las “NIIF”).
- El Nuevo Contrato de Financiación suscrito con fecha 4 de abril de 2014.
- Los compromisos de inversión en la Ampliación de Capital asumidos por los Inversores Estratégicos por importe total de 572 millones de euros.
- El Contrato de Aseguramiento suscrito entre Colonial y Morgan Stanley de Acciones Nuevas por un importe total de 691 millones de euros.
- Curva de tipos de interés EURIBOR a 3 meses del ejercicio 2013 obtenida de Bloomberg.

Para una correcta interpretación de la información financiera consolidada pro-forma y de sus notas explicativas, dicha información debe leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas auditadas del Grupo Colonial correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013.

La información financiera consolidada pro-forma se ha compilado de acuerdo con los requisitos y criterios recogidos en la Regulación de la Unión Europea contenida en el Reglamento (CE) núm. 809/2004, de la Comisión de 29 de abril de 2004, y en la actualización del ESMA (*European Securities and Markets Authority*) de las recomendaciones del CESR (*Committee of European Securities Regulators*), para la implementación consistente de la citada regulación (ESMA/2011/81).

En la preparación de la información financiera consolidada pro-forma se han considerado las políticas contables y estimaciones aplicadas por el Grupo Colonial en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas auditadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013, preparadas de acuerdo con las NIIF.

#### 4. HIPÓTESIS UTILIZADAS EN LA PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA.

Las hipótesis utilizadas para la elaboración de la información financiera consolidada pro-forma del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013 han sido las siguientes:

- El estado de situación financiera consolidada pro-forma a 31 de diciembre de 2013 se ha preparado como si las Operaciones hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2013.
- El estado de resultado integral consolidado pro-forma para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2013 ha sido preparado como si las Operaciones hubieran tenido lugar el 1 de enero de 2013.
- En la determinación del valor razonable de los warrants de Asentia entregados por Colonial a las entidades financieras acreedoras de Asentia se ha considerado un valor de las acciones de Colonial de 0,43 euros cada una de ellas (corresponde al valor nominal más la prima de emisión de las acciones fijado en la Ampliación de Capital). Colonial estima que, dado el volumen de las acciones que está previsto emitir en la Ampliación de Capital, dicho valor de emisión es el que mejor representa el valor razonable de las acciones en garantía de dichos warrants.
- En relación con el Nuevo Contrato de Financiación:
  - El Nuevo Contrato de Financiación asciende a 1.040.000 miles de euros. El estado de situación financiera consolidado pro-forma considera, a efectos de presentación, la obtención de un nuevo préstamo de 1.040.000 miles de euros y el repago de deuda por el mismo importe.
  - En la determinación del gasto financiero asociado al Nuevo Contrato de Financiación, se ha considerado un tipo de interés equivalente al EURIBOR a 3 meses con un margen (*spread*) del 4% de acuerdo con lo establecido en el Nuevo Contrato de Financiación. El EURIBOR medio a 3 meses considerado para el ejercicio 2013 ha sido del 0,22%.
  - La información financiera pro-forma incluida estima la cancelación de los gastos asociados al anterior Préstamo Sindicado y de los préstamos bilaterales mantenidos por Colonial y Abix por importe de 8.035 miles de euros y el registro de los costes asociados al Nuevo Contrato de Financiación y al proceso de reestructuración financiera por importe de 79.820 miles de euros.
- Se han considerado costes asociados a la Ampliación de Capital por importe de 34.031 miles de euros. Dichos costes se han imputado directamente en el patrimonio neto del estado de situación financiera consolidada pro-forma de acuerdo con lo establecido en la normativa contable actual vigente.

#### 5. DESCRIPCIÓN DE LOS AJUSTES PRO-FORMA EFECTUADOS

La columna “31/12/2013 (Auditado)” de la información financiera pro-forma incluida en el epígrafe 6 siguiente, representa el estado de situación financiera consolidado auditado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013, así como el estado de resultado integral consolidado auditado para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

A continuación se presentan los impactos de los ajustes pro-forma sobre las principales magnitudes de los estados financieros consolidados auditados del Grupo Colonial:

##### (i) *Desconsolidación de Asentia*

###### a) *En el estado de situación financiera consolidado:*

La pérdida de control sobre Asentia y la consideración de dicha participación como una sociedad asociada suponen la contabilización de dicha sociedad por el método de la participación. En consecuencia, y dado que Asentia tiene un patrimonio neto negativo, en el estado de situación financiera consolidado pro-forma a 31 de diciembre de 2013 se ha valorado dicha participación por 0 euros, y se han eliminado los activos, pasivos e intereses minoritarios

aportados por el subgrupo Asentia a 31 de diciembre de 2013, que ascendían a 788.511, 1.537.858 y 13.815 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, se ha registrado el valor razonable de las garantías financieras entregadas al subgrupo Asentia a 31 de diciembre de 2013, que ascendían a 23.554 miles de euros. Dichas garantías a 1 de enero de 2013 representaban 114.026 miles de euros (véase detalle en punto (i).b) siguiente). Dichas garantías se han registrado en los estados financieros consolidados pro-forma dado que, una vez que Colonial ha perdido el control sobre Asentia, ha dejado de consolidar la totalidad de los activos y pasivos de dicho subgrupo, y únicamente ha registrado el valor razonable de aquellas garantías entregadas a Asentia.

El movimiento del valor razonable de las garantías entregadas por Colonial al subgrupo Asentia entre el 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2013 se detalla de manera resumida en el siguiente cuadro:

GARANTÍAS	01/01/2013	Aplicación <sup>(1)</sup>	31/12/2013
	Auditado (miles €)		
<b>Warrants Asentia</b> .....	<b>9.854</b>	--	<b>9.854</b>
<b>Operación reestructuración financiera Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.</b> .....	<b>78.015</b>	<b>(64.315)</b>	<b>13.700</b>
Subrogación posición contractual derivado.....	11.787	(11.787)	--
Transmisión activos en Calle Samontá.....	17.662	(17.662)	--
Financiación adicional.....	28.566	(28.566)	--
Financiación ejecución urbanización UE2.....	20.000	(6.300)	13.700
<b>Garantía préstamo SAREB</b> .....	<b>26.157</b>	<b>(26.157)</b>	--
<b>Total</b> .....	<b>114.026</b>	<b>(90.472)</b>	<b>23.554</b>

(1) Corresponde a la aplicación de las garantías durante el ejercicio 2013

Como consecuencia de la desconsolidación de Asentia, el patrimonio neto consolidado de Grupo Colonial se ha incrementado en 725.793 miles de euros.

*b) En el estado de resultado integral consolidado:*

Los ajustes en el estado de resultado integral consolidado pro-forma derivados de la pérdida de control sobre Asentia, son los siguientes:

- Un resultado positivo por importe de 810.085 miles de euros registrado en la partida “*Resultado de actividades discontinuadas*” del estado de resultados integral consolidado pro-forma. Dicho importe corresponde al efecto de eliminar las pérdidas aportadas por el subgrupo Asentia durante el ejercicio 2013 por importe de 405.052 miles de euros, así como por la “desconsolidación” de los activos netos aportados por el subgrupo Asentia a 1 de enero de 2013, que ascendían a 405.033 miles de euros negativos.

Asimismo, el estado de resultados integral consolidado pro-forma incluye la reversión del “*Resultado neto atribuido a intereses minoritarios*” del subgrupo Asentia a 1 de enero de 2013 por importe de 22.448 miles de euros.

- El registro del valor razonable de las garantías financieras entregadas por Colonial al subgrupo Asentia a 1 de enero de 2013. El importe conjunto de dichas garantías es de 114.026 miles de euros y se ha registrado en la partida “*Resultados de actividades discontinuadas*” del estado de resultado integral consolidada pro-forma. El detalle de dichas garantías, es el siguiente:

- El préstamo *Convertible Facility* de Asentia está garantizado mediante nueve *warrants* convertibles en acciones de Colonial, mediante su ejercicio a elección de los prestamistas (i) a la fecha de vencimiento (el 31 de diciembre de 2014); (ii) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas; o (iii) como

consecuencia de la venta de un volumen significativo de activos por parte de Asentia en caso de que la caja obtenida no sea suficiente para el completo repago del importe del *Convertible Facility*.

Los *warrants* garantizan el pago del *Convertible Facility* junto con el importe de los préstamos participativos mantenidos por Asentia por un importe máximo de 275.000 miles de euros, de acuerdo con la escritura de fecha 28 julio de 2010.

Por su parte, el precio de suscripción de las acciones de Colonial en el caso de ejercicio de los *warrants* será el mayor entre (i) 12 euros; (ii) el valor nominal de las acciones de Colonial; o (iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de Colonial correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los *warrants*.

La pérdida de control de Asentia ha supuesto el registro del valor razonable de las garantías financieras entregadas por Colonial (los *warrants*) en los estados financieros consolidados pro-forma. La partida "*Resultados de actividades discontinuadas*" del estado de resultados integral consolidado pro-forma recoge un gasto de 9.854 miles de euros, correspondiente al valor razonable de los *warrants*. La partida "*Provisiones no corrientes*" del estado de situación financiera consolidada pro-forma a 31 de diciembre de 2013 incluye dicho importe.

En la determinación del valor de la garantía financiera derivada de los *warrants* se ha considerado la entrega de 22.916.667 acciones de Colonial (275.000 miles de euros entre un precio de suscripción de 12 euros por acción) a 0,43 euros de valor cada una de ellas (valor de las acciones considerado a la fecha de la presente Nota de Valores).

- A 31 de diciembre de 2012, Entrenúcleos, sociedad dependiente de Asentia, mantenía un préstamo por importe de 150.000 miles de euros, que se encontraba garantizado mediante hipoteca sobre el suelo mantenido por dicha sociedad en Dos Hermanas (Sevilla) y la pignoración de las participaciones sociales de Entrenúcleos.

Con fecha 19 de febrero de 2010, y dentro del "Acuerdo Marco de Refinanciación" de Grupo Colonial, se alcanzaron determinados acuerdos con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("**BBVA**"), que contemplaban la ampliación del préstamo mencionado hasta un importe de 23.000 miles de euros para cubrir los costes de urbanización de las unidades de ejecución UE1 y UE2 de Dos Hermanas, así como los costes financieros asociados al préstamo y la contratación de un instrumento de cobertura que cubriera la totalidad del préstamo, el cual fue contratado con fecha 31 de marzo de 2010. A 31 de diciembre de 2012, el saldo total dispuesto ascendía a 152.003 miles de euros.

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

El valor de las garantías financieras entregadas por Colonial a BBVA el 1 de enero de 2013 ascendía a 84.528 miles de euros. La partida "*Resultados de actividades discontinuadas*" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada pro-forma incluye 78.015 miles de euros correspondiente a la estimación del valor razonable de las garantías financieras entregadas a BBVA. Adicionalmente, una parte de las garantías entregadas por la Sociedad a BBVA se han materializado mediante la entrega de acciones de SFL por valor de 6.513 miles de euros.

Con fecha 20 de junio de 2013, Entrenúcleos, junto con Asentia y Colonial han llegado a un acuerdo con BBVA que ha supuesto, entre otros, la cancelación de 74.325 miles de euros de deuda financiera mantenida por Entrenúcleos (que incluye la valoración de un swap de tipo de interés), que a la fecha de refinanciación ascendía a 166.420 miles de euros, así como la eliminación de cualquier obligación y recurso existente para

Colonial en relación con la citada deuda, limitándose únicamente el recurso a la sociedad Asentia a la prenda de las participaciones sociales que ésta mantiene en Entrenúcleos.

La cancelación parcial de la deuda por parte de Entrenúcleos, así como el pago de los intereses devengados hasta la fecha, que ascendían en total a 75.000 miles de euros, se ha realizado con fondos obtenidos a través de:

- Concesión de financiación subordinada a Entrenúcleos por parte de Colonial, por importe de 64.527 miles de euros, obtenida mediante:
  - Subrogación de la Sociedad en la posición contractual de Entrenúcleos bajo el contrato de cobertura, con valor aproximado de 11.787 miles de euros.
  - Transmisión a BBVA de 143.765 acciones mantenidas en la sociedad participada SFL por importe de 6.512 miles de euros.
  - Transmisión a BBVA de dos inmuebles propiedad de la Sociedad y ubicados en la calle Samontá de Sant Joan Despí (Barcelona), ascendiendo el importe de la operación a 17.662 miles de euros.
  - Concesión de financiación adicional a la Sociedad por parte de BBVA por importe de 28.566 miles de euros, de los cuales 18.000 miles cuentan con garantía hipotecaria sobre un inmueble en Barcelona y 10.566 miles de euros son obligatoriamente convertibles en acciones de la Sociedad sujeto al cumplimiento de determinadas circunstancias.
- Asentia ha formalizado una ampliación de capital en Entrenúcleos mediante una aportación dineraria por importe de 10.473 miles de euros. Dichas aportaciones dinerarias se han obtenido de la enajenación de diversas viviendas propiedad de Asentia a la entidad de crédito BBVA.
- Adicionalmente, se ha concedido financiación a la Sociedad por parte de BBVA de acuerdo a los siguientes detalles:
  - Hasta un máximo de 20.000 miles de euros que se utilizará para conceder financiación a Entrenúcleos con el objetivo de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE1. Dicha financiación será dispuesta por la Sociedad a medida que Entrenúcleos acredite la ejecución de los trabajos de urbanización.
  - Importe de 10.000 miles de euros destinados a la financiación de las obras de rehabilitación del inmueble de Travessera de Gràcia y al pago de los intereses asociados.

El crédito subordinado concedido por Colonial a Asentia descrito por importe de 64.527 miles de euros, se encuentra valorado por 0 euros en el estado de situación financiera consolidado pro-forma a 31 de diciembre de 2013. Adicionalmente, la partida “Provisiones no corrientes” del estado de situación financiera consolidada pro-forma a 31 de diciembre de 2013 incluye 13.700 miles de euros (véase apartado (ii) a) *Reestructuración de la deuda financiera de Colonial – Abix y Otras deudas*) correspondientes al importe pendiente de disponer para financiar los costes de urbanización de la UE1 de Dos Hermanas.

- De acuerdo con la garantía financiera concedida por Asentia a SAREB, Colonial tenía la obligación de destinar el exceso de caja obtenido en una futura venta de un activo de Colonial, sito en la calle Serrano Galvache de Madrid, y una vez cancelada la deuda financiera asociada al citado activo, al repago de las deudas contraídas por las sociedades Asentia y Riofisa, S.A.U., sociedad dependiente de Asentia, hasta un máximo de 40.000 miles de euros. La partida “Resultado de actividades discontinuadas” del estado de resultado integral consolidado pro-forma incluye 26.157 miles de euros correspondientes al valor razonable de dicha garantía a 1 de enero de 2013. Dicho importe corresponde a la diferencia entre el valor del inmueble y la deuda asociada a dicha fecha, que ascendía a 70.000 miles de euros.

Durante el ejercicio 2013 se ha materializado la venta del inmueble de la calle Serrano Galvache por importe de 73.000 miles de euros, por lo que la partida “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado integral consolidado auditado del Grupo Colonial del ejercicio 2013 recoge una pérdida de 26.157 miles de euros. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada pro-forma recoge una



reclasificación del resultado derivado de dicha operación entre las partidas “Resultado de actividades discontinuadas” y “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias”.

Dado que el estado de resultado integral consolidado pro-forma se ha realizado considerando que las Operaciones se realizan con efectos 1 de enero de 2013, se han eliminado las rentas y los gastos asociados al inmueble mencionado sito en Madrid del estado de resultado integral por importes de 5.406 y 685 miles de euros, respectivamente.

**(ii) Reestructuración de la deuda financiera de Colonial**

Los recursos financieros obtenidos del Nuevo Contrato de Financiación son destinados, junto con la Ampliación de Capital descrita en el punto (iii) siguiente, a la amortización del Préstamo Sindicado y a la cancelación de préstamos bilaterales mantenidos por Colonial y Abix a 31 de diciembre de 2013, así como a financiar los diferentes costes del proceso de reestructuración que se detallan a continuación.

*a) En el estado de situación financiera consolidado*

El detalle de los impactos incorporados en la columna “Reestructuración deuda financiera” del estado de situación financiera pro-forma correspondiente al ejercicio 2013 es el siguiente:

	Abix y otras deudas	Nuevo Contrato de Financiación	Costes asociados al Préstamo Sindicado y al Nuevo Contrato de Financiación	Repago Préstamo Sindicado y bilaterales	Total
No auditado (miles €)					
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo no corriente.....</b>	--	--	--	--	--
Efectivo y medios equivalentes.....	(9.759)	1.040.000	(79.820)	(2.052.960)	(1.102.539)
<b>Activo corriente.....</b>	<b>(9.759)</b>	<b>1.040.000</b>	<b>(79.820)</b>	<b>(2.052.960)</b>	<b>(1.102.539)</b>
<b>Total activo.....</b>	<b>(9.759)</b>	<b>1.040.000</b>	<b>(79.820)</b>	<b>(2.052.960)</b>	<b>(1.102.539)</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>					
Capital Social/Prima de emisión/Reservas.	23.333	--	--	--	23.333
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	--	--	5.425	--	5.425
Resultado del ejercicio.....	--	--	(23.154)	--	(23.154)
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante.....</b>	<b>23.333</b>	--	<b>(17.729)</b>	--	<b>5.604</b>
<b>Intereses minoritarios.....</b>	--	--	--	--	--
<b>Patrimonio neto.....</b>	<b>23.333</b>	--	<b>(17.729)</b>	--	<b>5.604</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	(19.392)	1.040.000	(33.287)	(195.793)	791.528
Provisiones no corrientes .....	(13.700)	--	--	--	(13.700)
<b>Pasivo no corriente.....</b>	<b>(33.092)</b>	<b>1.040.000</b>	<b>(33.287)</b>	<b>(195.793)</b>	<b>777.828</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	--	--	(1.211)	(1.857.167)	(1.858.378)
Acreedores comerciales .....	--	--	(7.467)	--	(7.467)
Provisiones corrientes .....	--	--	(20.126)	--	(20.126)
<b>Pasivo corriente.....</b>	--	--	<b>(28.804)</b>	<b>(1.857.167)</b>	<b>(1.885.971)</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto .....</b>	<b>(9.759)</b>	<b>1.040.000</b>	<b>(79.820)</b>	<b>(2.052.960)</b>	<b>(1.102.539)</b>

En el marco de la preparación de la información financiera pro-forma asociada al Nuevo Contrato de Financiación se han considerado los siguientes aspectos:

*Abix y otras deudas*

- A 31 de diciembre de 2013, Abix mantiene un préstamo subordinado por importe de 42.354 miles de euros que está garantizado, por importe de 23.333 miles de euros, mediante un *warrant* convertible en acciones de Colonial, mediante su ejercicio a elección de los prestamistas (i) a la fecha de vencimiento (el 31 de diciembre de 2014); (ii) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas; o (iii) como consecuencia de la venta de un volumen significativo de activos por parte de Abix en caso de que la caja obtenida no sea suficiente para el completo repago del importe de dicho préstamo subordinado.

De acuerdo con la escritura pública de fecha 25 de enero de 2011, el precio de suscripción de las acciones de Colonial en el caso de ejercicio del *warrant* será el mayor entre (i) 12 euros; (ii) el valor nominal de las acciones de Colonial; o (iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de Colonial correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los *warrants*.

En la determinación del impacto patrimonial derivado de la ejecución de los *warrants* se ha considerado la entrega de 1.944.444 acciones de Colonial (23.333 miles de euros entre un precio de suscripción de 12 euros por acción), que ha supuesto un aumento de capital y de reservas por un importe conjunto de 23.333 miles de euros. El estado de situación financiera consolidada pro-forma considera asimismo la cancelación de 19.021 miles de euros del citado préstamo.

- Disposición de los tramos no dispuestos a 31 de diciembre de 2013 del préstamo formalizado por la Sociedad con la entidad financiera BBVA y descrito en el apartado (i) anterior por importe de 22.962 miles de euros. Dicho importe incluye 13.700 miles de euros descritos en el apartado “(i) *Desconsolidación de Asentia*” anterior, correspondientes al importe pendiente de disponer de la póliza de crédito destinada a financiar los costes de urbanización de la UE1 de Dos Hermanas (Sevilla).

El detalle de las operaciones incluidas en la columna “Abix y otras deudas” es el siguiente:

	Deuda Abix	Disposición tramos BBVA	Total
	No auditado (miles €)		
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente.....</b>	--	--	--
Efectivo y medios equivalentes .....	(19.021)	9.262	(9.759)
<b>Activo corriente.....</b>	<b>(19.021)</b>	<b>9.262</b>	<b>(9.759)</b>
<b>Total activo.....</b>	<b>(19.021)</b>	<b>9.262</b>	<b>(9.759)</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social/prima de emisión/reservas .....	23.333	--	23.333
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....</b>	<b>23.333</b>	--	<b>23.333</b>
<b>Patrimonio neto.....</b>	<b>23.333</b>	--	<b>23.333</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	(42.354)	22.962	(19.392)
Provisiones no corrientes .....	--	(13.700)	(13.700)
<b>Pasivo no corriente.....</b>	<b>(42.354)</b>	<b>9.262</b>	<b>(33.092)</b>
<b>Pasivo corriente.....</b>	--	--	--
<b>Total pasivo y patrimonio neto .....</b>	<b>(19.021)</b>	<b>9.262</b>	<b>(9.759)</b>

### *Nuevo Contrato de Financiación*

El 4 de abril de 2014, Colonial y Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, como banco agente, y otras entidades financieras suscribieron el Nuevo Contrato de Financiación por importe de 1.040.000 miles de euros.

### *Costes asociados al Préstamo Sindicado y al Nuevo Contrato de Financiación*

El estado de situación financiera consolidado pro-forma incluye el pago de los costes estimados por importe de 79.820 miles de euros. Dicho importe incluye, fundamentalmente, la estimación de las comisiones a pagar a las entidades financiadoras por el Nuevo Contrato de Financiación, costes de asesores y la retribución extraordinaria a los miembros del Comité de Dirección.

Adicionalmente, el estado de situación financiera consolidado pro-forma recoge, en las partidas “*Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros*” corrientes y no corrientes:

- El registro de las comisiones asociadas al Nuevo Contrato de Financiación, las mismas se han estimado en un importe de 42.533 miles de euros y se periodificarán a lo largo de la vida del préstamo, esto es, 5 años, a razón de 8.507 miles de euros anuales.
- La cancelación de los gastos asociados al anterior Préstamo Sindicado, así como al préstamo de Abix por importe de 8.035 miles de euros, registrados en el pasivo no corriente y corriente por importes de 739 y 7.296 miles de euros, respectivamente.

Por último, el estado de situación financiera consolidado auditado de Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013 incluía una provisión por importe de 20.126 miles de euros registrada en la partida “*Provisiones corrientes*”, correspondiente a una estimación de diversos costes asociados al proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad. Adicionalmente, la partida “*Acreedores comerciales*” del estado de situación financiera consolidado auditado del Grupo Colonial incluía una provisión de facturas pendientes de recibir de asesores registrada por importe de 7.467 miles de euros. Dichos importes han sido eliminados en el estado de situación financiera consolidado pro-forma, dado que se considera que serán pagados en el marco de las Operaciones.

### *Repago del Préstamo Sindicado y préstamos bilaterales*

Recoge la amortización anticipada del Préstamo Sindicado, de determinados préstamos bilaterales mantenidos por el Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013 y del préstamo hipotecario de Abix por importe de 1.779.473, 224.221 y 49.266 miles de euros, respectivamente.

#### *b) En el estado de resultado integral consolidado*

En la partida “*Gastos financieros*” del estado de resultado integral consolidado pro-forma se ha considerado la retrocesión del gasto financiero del actual Préstamo Sindicado de la Sociedad y de determinados préstamos bilaterales de Colonial y Abix por importe de 123.599 miles de euros (de los que 76.115 miles de euros corresponden al margen adicional (step-up) aplicado durante el ejercicio 2013), la cancelación de los gastos asociados al anterior Préstamo Sindicado y al préstamo de Abix y otros préstamos bilaterales por importe conjunto de 10.165 miles de euros, así como la estimación del gasto financiero que hubiera supuesto el Nuevo Contrato de Financiación por importe de 43.888 miles de euros (se ha considerado un tipo de interés de EURIBOR a 3 meses del 0,22% más un margen del 4,00% sobre 1.040.000 miles de euros). Adicionalmente, se ha considerado un mayor gasto financiero por la imputación de 8.507 miles de euros derivados de la periodificación de los costes del Nuevo Contrato de Financiación.

Asimismo, se ha considerado el traspaso al estado de resultados integral consolidado pro-forma del valor de los derivados de Colonial asociados al Préstamo Sindicado por importe de 5.425 miles de euros y que ha sido registrado en la partida “*Gastos financieros*”.

En la partida “*Variación neta de provisiones*” del estado de resultado integral consolidado pro-forma se ha considerado la reversión de la provisión por importe de 20.126 miles de euros registrada en la partida “*Provisiones corrientes*” del estado de situación financiera consolidado auditado de Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013 correspondiente a una estimación de diversos costes asociados al proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad. . Asimismo, el estado de resultado integral consolidado pro-forma incorpora el registro de los costes finales estimados asociados a la reestructuración de la deuda por importe de 4.000 miles de euros correspondientes a la retribución extraordinaria de los miembros del Comité de Dirección en el epígrafe “*Gastos de personal*” y otros costes de la operación por importe de 26.325 miles de euros en el epígrafe “*Otros gastos de explotación*”.

**(iii) *Ampliación de Capital***

La información financiera pro-forma considera la Ampliación de Capital por un importe total, junto con la prima de emisión, de 1.263.338 miles de euros. Los recursos financieros obtenidos de la Ampliación de Capital son destinados, junto al obtenido con el Nuevo Contrato de Financiación descrita en el punto (ii) anterior, a la cancelación de los préstamos bilaterales existentes de Colonial y Abix y a la amortización del Préstamo Sindicado de la Sociedad, así como a financiar los costes del proceso de reestructuración.

Adicionalmente, el estado de situación financiera consolidado pro-forma considera unos costes asociados a la Ampliación de Capital por importe de 34.031 miles de euros. Dado que dichos costes corresponden a la estimación de los costes necesarios para la emisión de las Acciones Nuevas (instrumentos de patrimonio propio del Grupo Colonial), se han registrado directamente en el patrimonio neto de la Sociedad.

## 6. INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA

*Estado de situación financiera consolidado pro-forma correspondiente al ejercicio 2013*

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (Según NIIF)	Ajustes pro-forma como consecuencia de				Pro-forma a 31/12/2013
	31/12/2013	Desconsolidación Asentía	Reestructuración deuda financiera	Ampliación de Capital (1.263 millones €)	
	(Auditado)	(No auditado)			
	(miles €)				
<b>ACTIVO</b>					
Fondo de comercio .....	120.000	--	--	--	120.000
Activos intangibles .....	2.035	--	--	--	2.035
Inmovilizado material .....	32.952	--	--	--	32.952
Inversiones inmobiliarias .....	4.916.066	--	--	--	4.916.066
Activos financieros no corrientes.....	309.750	--	--	--	309.750
Activos por impuestos diferidos y no corrientes .....	142.592	--	--	--	142.592
Otros activos no corrientes.....	30.709	--	--	--	30.709
<b>Activo no corriente.....</b>	<b>5.554.104</b>	--	--	--	<b>5.554.104</b>
Deudores comerciales y otros .....	47.476	--	--	--	47.476
Activos financieros corrientes.....	951	--	--	--	951
Activos por impuestos .....	20.995	--	--	--	20.995
Efectivo y medios equivalentes.....	53.557	--	(1.102.539)	1.229.307	180.325
Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	842.748	(788.511)	--	--	54.237
<b>Activo corriente.....</b>	<b>965.727</b>	<b>(788.511)</b>	<b>(1.102.539)</b>	<b>1.229.307</b>	<b>303.984</b>
<b>Total activo.....</b>	<b>6.519.831</b>	<b>(788.511)</b>	<b>(1.102.539)</b>	<b>1.229.307</b>	<b>5.858.088</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>					
Capital social/Prima de emisión/Reservas.....	278.807	--	23.333	1.229.307	1.531.447
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros .....	(18.358)	--	5.425	--	(12.933)
Otros instrumentos de patrimonio.....	2.488	--	--	--	2.488
Valores propios.....	(59.945)	--	--	--	(59.945)
Resultado del ejercicio.....	(546.928)	711.978	(23.154)	--	141.896
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante.....</b>	<b>(343.936)</b>	<b>711.978</b>	<b>5.604</b>	<b>1.229.307</b>	<b>1.602.953</b>
<b>Intereses minoritarios.....</b>	<b>1.272.765</b>	<b>13.815</b>	--	--	<b>1.286.580</b>

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (Según NIIF)	Ajustes pro-forma como consecuencia de				Pro-forma a 31/12/2013
	31/12/2013	Desconsolidación Asentia	Reestructuración deuda financiera	Ampliación de Capital (1.263 millones €)	
	(Auditado)	(No auditado)			
	(miles €)				
<b>Patrimonio neto.....</b>	<b>928.829</b>	<b>725.793</b>	<b>5.604</b>	<b>1.229.307</b>	<b>2.889.533</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	627.895	--	791.528	--	1.419.423
Emisión de obligaciones y valores similares .....	995.587	--	--	--	995.587
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes .....	184.776	--	--	--	184.776
Provisiones no corrientes .....	767	23.554	(13.700)	--	10.621
Otros pasivos no corrientes .....	23.643	--	--	--	23.643
<b>Pasivo no corriente.....</b>	<b>1.832.668</b>	<b>23.554</b>	<b>777.828</b>	<b>--</b>	<b>2.634.050</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	2.059.521	--	(1.858.378)	--	201.143
Emisión de obligaciones y valores similares .....	13.619	--	--	--	13.619
Acreedores comerciales .....	101.220	--	(7.467)	--	93.753
Pasivos por impuestos.....	25.507	--	-	--	25.507
Provisiones corrientes .....	20.609	--	(20.126)	--	483
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta .....	1.537.858	(1.537.858)	--	--	--
<b>Pasivo corriente.....</b>	<b>3.758.334</b>	<b>(1.537.858)</b>	<b>(1.885.971)</b>	<b>--</b>	<b>334.505</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto .....</b>	<b>6.519.831</b>	<b>(788.511)</b>	<b>(1.102.539)</b>	<b>1.229.307</b>	<b>5.858.088</b>

*Estado de resultados integral consolidado pro-forma correspondiente al ejercicio 2013*

	Ajustes pro-forma como consecuencia de				Pro-forma ejercicio 2013
	Ejercicio 2013	Desconsolidación Asentia	Reestructuración de deuda financiera	Ampliación de Capital (1.263 millones €)	
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO (Según NIIF)	(Auditado)	(No auditado)			
	(miles €)				
<b>ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL</b>					
Importe neto de la cifra de negocios .....	213.111	(5.406)	--	--	207.705
Otros ingresos .....	4.095	--	--	--	4.095
Gastos de personal .....	(18.789)	--	(4.000)	--	(22.789)
Otros gastos de explotación .....	(39.997)	685	(26.325)	--	(65.637)
Amortizaciones .....	(1.490)	--	--	--	(1.490)
Variación neta de provisiones .....	(17.682)	--	20.126	--	2.444
Resultados netos por ventas de activos .....	(9.056)	--	--	--	(9.056)
<b>Beneficio de explotación .....</b>	<b>130.192</b>	<b>(4.721)</b>	<b>(10.199)</b>	--	<b>115.272</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias .....	37.430	26.157	--	--	63.587
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	(649)	--	--	--	(649)
Ingresos financieros .....	22.861	--	--	--	22.861
Resultado sociedades por el procedimiento de la participación .....	20.969	--	--	--	20.969
Gastos financieros.....	(235.723)	--	--	--	--
Margen adicional (step-up) .....	(76.115)	--	76.115	--	--
Resto gastos financieros.....	(159.608)	--	(20.501)	--	(180.109)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros .....	(107)	--	--	--	(107)
<b>Resultado antes de impuestos.....</b>	<b>(25.027)</b>	<b>21.436</b>	<b>45.415</b>	--	<b>41.824</b>
Impuesto sobre las ganancias.....	(34.817)	--	--	--	(34.817)
<b>Resultado consolidado neto de actividades continuadas .....</b>	<b>(59.844)</b>	<b>21.436</b>	<b>45.415</b>	--	<b>7.007</b>
Pérdida de actividades discontinuadas .....	(405.052)	696.059	--	--	291.007
<b>Resultado consolidado neto .....</b>	<b>(464.896)</b>	<b>717.495</b>	<b>45.415</b>	--	<b>298.014</b>
Resultado neto del ejercicio atribuido a la sociedad dominante .....	(546.928)	695.047	45.415	--	193.534
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios.....	82.032	22.448	--	--	104.480

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO (Según NIIF)	Ajustes pro-forma como consecuencia de				Pro-forma ejercicio 2013
	Ejercicio 2013 (Auditado)	Desconsolidación Asentia	Reestructuración	Ampliación de Capital	
			deuda financiera	(1.263 millones €)	
		(No auditado)			
		(miles €)			
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>					
<b>Resultado consolidado neto .....</b>	<b>(464.896)</b>	<b>717.495</b>	<b>45.415</b>	<b>--</b>	<b>298.014</b>
Otras partidas del resultado integral registradas directamente en el patrimonio neto .....	37.883	--	--	--	37.883
Transferencias al resultado integral.....	6.844	--	5.425	--	12.269
<b>Resultado integral consolidado .....</b>	<b>(420.169)</b>	<b>717.495</b>	<b>50.840</b>	<b>--</b>	<b>348.166</b>
Resultado global del ejercicio atribuido a la sociedad dominante .....	(515.079)	695.047	50.840	--	230.808
Resultado global atribuido a intereses minoritarios....	94.910	22.448	--	--	117.358



## **7. INFORME ESPECIAL DEL AUDITOR**

Con fecha 9 de abril de 2014, Deloitte emitió un informe especial del auditor independiente sobre la compilación de la información financiera consolidada pro-forma del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013 según lo dispuesto en el punto 7 del Anexo II de la regulación de la Unión Europea. Dicho informe se adjunta como Anexo a la presente Nota de Valores.

Esta Nota de Valores está visada en todas sus páginas y firmada a 9 de abril de 2014.

Inmobiliaria Colonial, S.A.  
p.p.

---

Pedro Viñolas Serra  
Consejero Delegado

## INFORME ESPECIAL DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PRO-FORMA INCLUIDA EN UNA NOTA DE VALORES

Al Consejo de Administración de  
Inmobiliaria Colonial, S.A.:

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo sobre la información financiera consolidada pro-forma incluida en el módulo denominado “IV. Módulo de información financiera pro-forma” incluido en la Nota de Valores de Inmobiliaria Colonial, S.A. (en adelante, “la Sociedad”) y sociedades dependientes elaborada por los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A., que comprende el estado de situación financiera consolidado pro-forma al 31 de diciembre de 2013, el estado de resultados integral consolidado pro-forma para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013 y las notas explicativas. Los criterios aplicables utilizados por los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. para la compilación de la información financiera consolidada pro-forma, que se incluyen en las Notas 1 a 5 de dicha información financiera consolidada pro-forma, son los recogidos en la Regulación de la Unión Europea contenida en el Reglamento (CE) N° 809/2004 y en la actualización de ESMA de las recomendaciones de CESR para la implantación consistente de la citada regulación (ESMA/2011/81).

La información financiera consolidada pro-forma ha sido compilada por los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. con el fin de ilustrar el impacto que la:

### ***(i) Desconsolidación de Asentia Project, S.L.***

En febrero de 2014 y como consecuencia de la ampliación de capital social de Asentia Project, S.L. por importe de 13 miles de euros e íntegramente suscrita mediante la compensación de créditos por parte de tres entidades acreedoras, la participación de Inmobiliaria Colonial, S.A. que hasta la fecha era del 100%, se redujo hasta el 18,99% del capital. Asimismo, la Junta General de Socios de Asentia Project, S.L. aprobó la modificación del órgano de administración de la sociedad. Ambas circunstancias determinaron la pérdida de control de Inmobiliaria Colonial, S.A. sobre Asentia Project, S.L.

### ***(ii) Reestructuración de la deuda financiera de Inmobiliaria Colonial, S.A.***

En abril de 2014, Inmobiliaria Colonial, S.A. y otras entidades financieras firmaron un nuevo contrato de financiación por importe de 1.040 millones de euros. Este nuevo contrato tiene como finalidad principal, junto con la ampliación de capital descrita en el punto (iii) siguiente, la amortización anticipada del préstamo sindicado que Inmobiliaria Colonial, S.A. tenía a 31 de diciembre de 2013, por importe de 1.779 millones de euros y otros préstamos bilaterales.

### ***(iii) Ampliación de Capital de Inmobiliaria Colonial, S.A.***

Por un importe total, incluyendo la prima de emisión, de 1.263 millones de euros.

hubieran supuesto en el estado de situación financiera consolidado y en el estado de resultados integral consolidado de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2013 y para el ejercicio finalizado en esa fecha, como si dichas transacciones hubieran ocurrido el 31 de

diciembre de 2013 y el 1 de enero de 2013, respectivamente. Según se indica en la Nota 3 de la información financiera consolidada pro-forma adjunta, la información utilizada como base para la compilación de la información financiera consolidada pro-forma ha sido extraída por los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2013, sobre las que hemos emitido con fecha 28 de febrero de 2014 un informe de auditoría en el que expresamos una opinión favorable que incluye un párrafo de énfasis acerca de la incertidumbre existente en la aplicación del principio de empresa en funcionamiento dado que, a la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, se encontraba pendiente de concluir el proceso de ejecución de los acuerdos de ampliación de capital y reestructuración de la deuda financiera de Inmobiliaria Colonial, S.A., aprobados en la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 21 de enero de 2014.

### ***Responsabilidad de los Administradores sobre la Información Financiera Pro-Forma***

Los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. son responsables de la preparación y contenido de la información financiera consolidada pro-forma, de acuerdo con los requisitos del Reglamento (CE) N° 809/2004 y con el contenido de la actualización de ESMA de la recomendación de CESR para la implantación consistente de la citada regulación (ESMA/2011/81). Asimismo, los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. son responsables de las asunciones e hipótesis, recogidas en la Nota 4 a la información financiera consolidada pro-forma, en las que se basan los ajustes pro-forma.

### ***Nuestra responsabilidad***

Nuestra responsabilidad es emitir el informe requerido en el punto 7 del Anexo II de la Regulación de la Unión Europea (Reglamento (CE) N° 809/2004), que en ningún momento puede ser entendido como un informe de auditoría de cuentas, sobre si la información financiera consolidada pro-forma ha sido adecuadamente compilada, en todos los aspectos significativos, por los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. de acuerdo con los requisitos del Reglamento 809/2004 y con el contenido de la actualización de ESMA de la recomendación de CESR para la implantación consistente de la citada regulación (ESMA/2011/81) y con las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A.

Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con el contenido de la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3420 “Encargos de Aseguramiento sobre compilación de información financiera pro-forma incluida en un Folleto”, emitida por el International Auditing and Assurance Standard Board, que requiere el cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables y que el trabajo se planifique y realice con el objetivo de alcanzar una seguridad razonable sobre si los Administradores han compilado la información financiera pro-forma, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los requisitos del Reglamento 809/2004 y con el contenido de la actualización de ESMA de la recomendación de CESR para la implantación consistente de la citada regulación (ESMA/2011/81) y con las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A.

A los efectos de este informe no somos responsables de actualizar o re-emitir informe u opinión alguno sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera consolidada pro-forma, ni de expresar ninguna otra opinión sobre la información financiera pro-forma, sobre las asunciones e hipótesis utilizadas en su preparación, ni sobre partidas o elementos concretos, ni hemos llevado a cabo una auditoría o una revisión limitada de la información financiera utilizada como base para la compilación de la información financiera consolidada pro-forma.

El propósito de la información financiera consolidada pro-forma que se incluye en los folletos informativos es únicamente ilustrar el impacto de un hecho o transacción significativa sobre la información financiera histórica de la entidad, como si el hecho o transacción hubiera ocurrido en una fecha anterior fijada a estos efectos. Dado que esta información financiera consolidada pro-forma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, no tiene por objeto representar, y no representa, la situación financiero-patrimonial ni los resultados de las operaciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sus sociedades dependientes. En consecuencia, no expresamos una opinión acerca de si la información financiera que se hubiera obtenido de haber ocurrido la transacción descrita a 31 de diciembre de 2013 para el estado de situación financiera consolidado pro-forma y al 1 de enero de 2013 para el estado de resultados integral consolidado pro-forma, se correspondería con la información financiera consolidada pro-forma adjunta.

El objetivo de este tipo de informes es proporcionar una seguridad razonable sobre si la información financiera consolidada pro-forma ha sido compilada, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los criterios utilizados en su preparación, y requiere la realización de los procedimientos necesarios para evaluar si los criterios utilizados por los Administradores en dicha compilación proporcionan una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles al hecho o transacción y para obtener la evidencia apropiada y suficiente sobre si:

- los ajustes pro-forma muestran el efecto apropiado según los criterios arriba mencionados;
- la información financiera consolidada pro-forma refleja la adecuada aplicación de dichos ajustes a la información histórica; y si
- los criterios contables utilizados por los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. en la compilación de la información financiera consolidada pro-forma son consistentes con los criterios y políticas contables utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2013.

Los procedimientos que hemos llevado a cabo dependen de nuestro juicio profesional, considerando nuestro entendimiento de la naturaleza de la entidad, del hecho o transacción sobre el que la información financiera consolidada pro-forma ha sido compilada y otros hechos y circunstancias relevantes para el encargo.

Adicionalmente, nuestro trabajo requiere evaluar la presentación de la información financiera consolidada pro-forma en su conjunto.

Consideramos que la evidencia obtenida es suficiente y apropiada para servir como base para nuestra opinión.

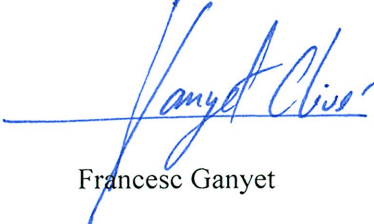
En nuestra opinión:

- La información financiera consolidada pro-forma adjunta ha sido adecuadamente compilada en función de los criterios utilizados y de las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A.

- Los criterios contables utilizados por los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. en la compilación de la información financiera consolidada pro-forma adjunta son consistentes con los criterios y políticas contables utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2013.

Este informe ha sido preparado a petición de Inmobiliaria Colonial, S.A. en relación con el proceso de verificación y registro de la Nota sobre las acciones relativa a la ampliación de capital con derecho de suscripción preferente por importe total de 1.263 millones de euros de Inmobiliaria Colonial, S.A. de 9 de abril de 2014 y, por consiguiente, no deberá ser utilizado para ninguna otra finalidad ni mercado, ni publicado en ningún otro documento de naturaleza similar distinto de la Nota sobre las acciones relativa a la ampliación de capital con derecho de suscripción preferente por importe total de 1.263 millones de euros sin nuestro consentimiento expreso. No admitiremos responsabilidad alguna frente a personas distintas de las destinatarias de este informe.

DELOITTE, S.L.



Francesc Ganyet

9 de abril de 2014