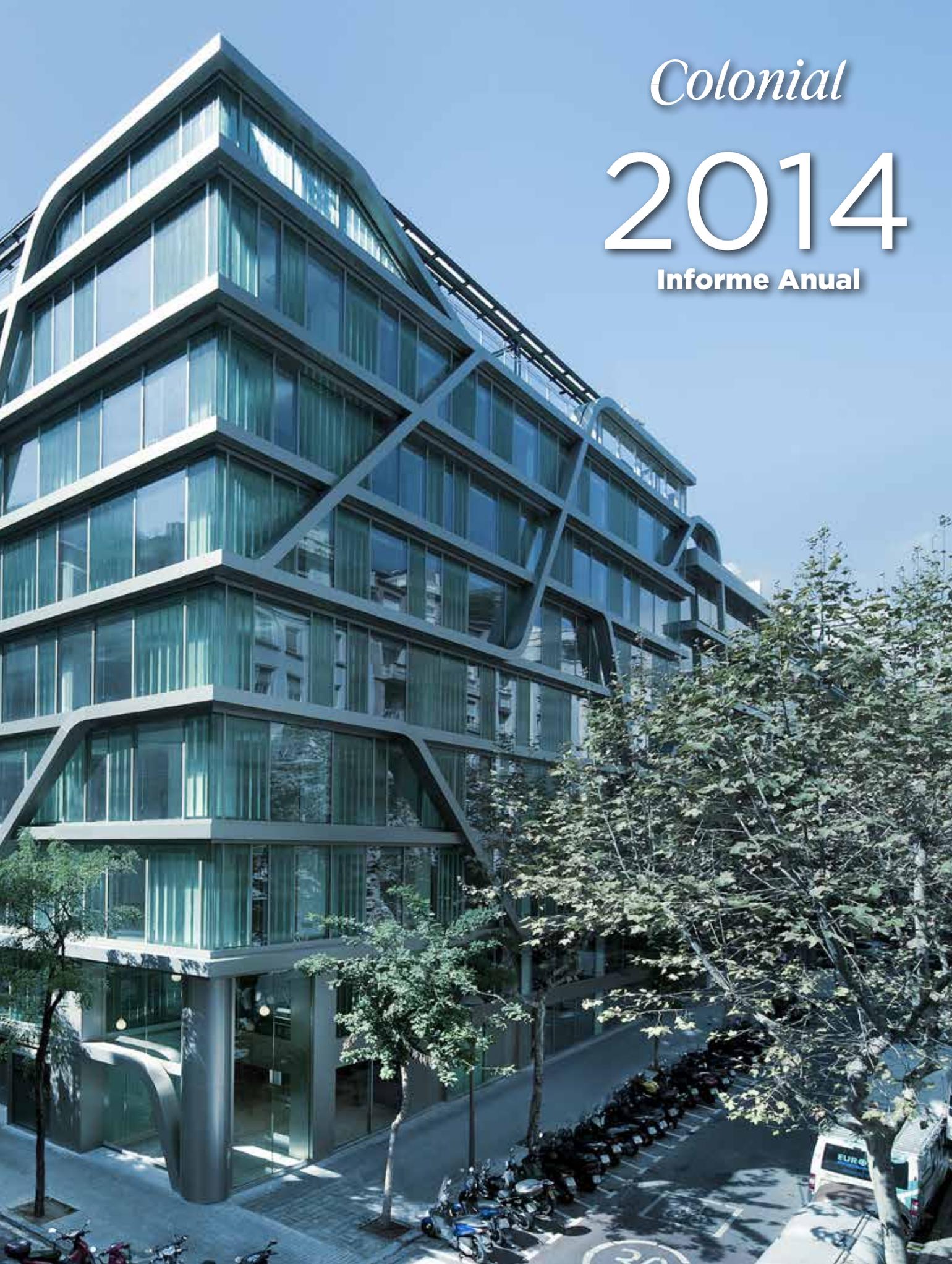


*Colonial*

2014

**Informe Anual**





*Colonial*  
**2014**  
**Informe Anual**



GAV  
**5.757€M**  
+9,6% LIKE FOR LIKE

CAPITALIZACIÓN  
BURSÁTIL  
**2.012€M**

**82%**  
CERTIFICADO  
ENERGÉTICAMENTE

NAV  
**47,7**  
CTS DE EURO/ACCIÓN  
+6,3%  
(6 MESES)

OCUPACIÓN  
FINANCIERA <sup>(1)</sup>  
**87%**

LTV <sup>(2)</sup>  
**38%**

INVERSIONES  
**369€M**

PLANTILLA  
PERSONAL  
**61% MUJERES**  
**39% HOMBRES**  
**12 AÑOS**  
ANTIGÜEDAD  
MEDIA

EPRA Performance Measures		
A 31 de diciembre (€M)	2014	2013
EPRA Earnings	435	(518)
EPRA NAV	1.521	238
EPRA NNAV	1.408	277
A 31 de diciembre (%)	2014	2013
EPRA Net Initial Yield	3,7%	4,0%
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	4,0%	4,3%
EPRA vacancy rate	14,9%	18,8%
EPRA Cost ratio (incl. costes desocupación)	25,1%	23,3%
EPRA Cost ratio (excl. costes de desocupación)	20,9%	19,9%

(1) Superf. ocupadas x la renta de mercado / superf. explotación a renta de mercado

(2) Deuda financiera neta Holding excluyendo la caja comprometida / GAV Holding

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

# Índice

Mensaje Presidente	6
Entrevista al Consejero Delegado	10
Estructura Accionarial y Gobierno Corporativo	14
Evolución del negocio	20
Cartera de inmuebles	40
Situación económico-financiera	52
Responsabilidad Social Corporativa	62
Nuestro Patrimonio	68
Ratios EPRA	84

## Información adicional en soporte electrónico:

- Anexos:
  - Cartera de alquiler: Clasificación por superficie y por valor de mercado
  - Estados Financieros
  - Balance consolidado
  - Detalle deuda
  - Estructura societaria
  - Serie históricas
- Cuentas Anuales 2014
- Informe Anual de Gobierno Corporativo 2014



# Mensaje del Presidente

Juan José Brugera Clavero

Estimados accionistas

Un año más, es para mí un motivo de satisfacción presentar y someter a su aprobación, en nombre del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A., las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2014, así como hacerles partícipes de las principales líneas de actuación presentes y de inmediato futuro para la Compañía.

### ENTORNO MACROECONÓMICO

En el año 2014, la economía global se ha cerrado con una tendencia generalizada de aceleración del crecimiento. A pesar de que los mercados internacionales han sufrido las consecuencias de nuevos contratiempos: la caída del precio del crudo, la crisis del rublo y la inestabilidad en Grecia, el año 2014 se cerró con un crecimiento mundial del 3,2%.

Prosigue la recuperación de la eurozona, pero lentamente y con diferencias entre países. Por un lado, se constata que la actividad va a más y los factores que impulsan esta reactivación tienen visos de continuidad: el consumo privado se está recuperando y los efectos de la depreciación del euro y del descenso del precio del crudo tendrán un impacto importante en 2015. Sin embargo, el resto del panorama es menos tranquilizador: riesgos políticos (inestabilidad en Grecia), riesgos económicos (ritmo de recuperación demasiado lento y desigualmente distribuido por países), así como riesgos extraordinarios derivados de la situación actual de inflación baja.

La economía española continúa con su crecimiento positivo. Si bien, las principales economías europeas han presentado registros peores de lo esperado, y en ciertos casos preocupantes, la economía española muestra una recuperación que poco a poco va ganando fuerza. En cambio, en materia de inflación, España sigue manteniéndose en la zona de caída de

precios (aunque este dato tan llamativo sea en gran medida el resultado del descenso del precio del petróleo). Según los analistas, el crecimiento del PIB de España para 2014 fue del 1,4% y se espera un crecimiento del 2,3% para el año 2015, situándose por encima del crecimiento medio de la Eurozona (1,3% en 2015).

En Francia, el crecimiento ha sido débil. Los principales indicadores confirman la debilidad de la recuperación, si bien, se espera mejora para el año 2015. Los analistas confirman un crecimiento del PIB del 0,4% en 2014 y del 0,8% en 2015.

### MERCADOS DE OFICINAS

La contratación de oficinas en Barcelona se ha situado en 2014 en 258.137m<sup>2</sup> (un 40% superior a 2013), confirmándose la paulatina recuperación del sector. El último trimestre del año ha sido el más activo con 103.316m<sup>2</sup> de oficinas contratados, casi un 100% más que el trimestre anterior. La tasa de disponibilidad media se sitúa en el cuarto trimestre del año por debajo del 13%, en CBD ha descendido y se sitúa en un 7,8%.

En Madrid, durante el cuarto trimestre de 2014, el volumen de contratación ha superado los 97.000m<sup>2</sup>, el mejor dato registrado en el cuarto trimestre desde 2009. Sin embargo, el cómputo total de 2014 queda en los niveles del año previo y alcanza los 328.967m<sup>2</sup>. La tasa de disponibilidad de oficinas se sitúa en el 12,1%, en la zona CBD la tasa se mantiene constante, y se sitúa en un 8,9%.

La contratación de oficinas en la región de París al final del ejercicio 2014 se sitúa en 2.100.000m<sup>2</sup> lo que supone un aumento del 13% si se compara con el ejercicio anterior.

La superficie de oficinas disponibles a finales del ejercicio 2014, fue de 4 millones de m<sup>2</sup>, lo que ha supuesto una tasa de desocupación del 7,6% para la región de París.

Sin embargo, en la zona CBD la oferta es escasa y la tasa de desocupación se mantiene estable en niveles del 5,6%.

En cuanto a la evolución del mercado de inversión, en Barcelona se ha terminado el año con rentabilidades *prime* en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal del 5,5% e incluso se podrán situar por debajo de estos niveles, si el activo cumple al 100% con los parámetros solicitados por los compradores core. En Madrid, la rentabilidad *prime* en la zona CBD se sitúa en el 5%, con lo que se consolida una tendencia de compresión de las yields, marcando un nuevo mínimo desde el comienzo de la crisis. Cabe destacar que en ambos mercados han dominado las operaciones en zonas secundarias y periferia.

En París, la inversión acumulada de todo el ejercicio 2014 ha sido de más de 14.000 millones de euros, un 30% superior si se compara con el ejercicio anterior. Las rentabilidades *prime* han vuelto a reducirse y se sitúan en la horquilla del 3,75-4,25%.

## HECHOS RELEVANTES

En mayo 2014 la compañía culminó exitosamente el aumento de capital de 1.263 millones de euros, con el apoyo de inversores a largo plazo de reconocido prestigio internacional que han permitido recapitalizar la compañía y crear un grupo referente de oficinas *prime* en el sector patrimonialista cotizado europeo. Asimismo se firmó un nuevo crédito sindicado a largo plazo de 1.040 millones de euros, con acreedores de gran prestigio.

El primer año de la nueva Colonial ha estado caracterizado por unos avances muy importantes en todos los parámetros de su negocio.

El Grupo Colonial ha registrado un resultado neto atribuible de 492 millones de euros en el ejercicio 2014, debido principalmente al impacto positivo extraordinario de la “desconsolidación” de Asentia así como el impacto de la revalorización de los activos.

El resultado operativo del Grupo es positivo y asciende a 161 millones de euros con un resultado neto recurrente positivo de 17 millones de euros.

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial han aumentado un 3,2% en términos *like for like*. El *portfolio* de España ha tenido un crecimiento positivo del 0,5% *like for like*, gracias al buen comportamiento del *portfolio* de Madrid (+5,4%). En París, los ingresos por rentas han aumentado un 4,3% *like for like*.

Durante el ejercicio 2014, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 107.881m<sup>2</sup> (71% en España y 29% en Francia).

La ocupación financiera (ocupación económica calculada según recomendaciones de la EPRA) del *portfolio* de oficinas de Colonial a cierre del ejercicio 2014, se sitúa en un 85% y en el 87% para el *portfolio* total.

Con fecha 23 de julio de 2014, la filial de Colonial, SFL, formalizó la venta de su participación minoritaria en SIIC de París. Dicha operación ha supuesto la desinversión de un activo maduro a precios máximos después de haber aprovechado todo el recorrido de valor generando una rentabilidad muy atractiva para el Grupo Colonial y liberando fondos para nuevas inversiones.

Colonial ha realizado inversiones en rehabilitaciones y proyectos por un volumen de más de 135 millones de euros que han permitido optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles. En España destacan los inmuebles de Travessera de Gràcia/Amigó, Diagonal 409, Paseo los Tilos y Alfonso XII. En Francia destacan los proyectos de 90 Champs Élysées, IN/OUT y #Cloud.

Adicionalmente se han realizado dos adquisiciones por un volumen total de 234 millones de euros. En Barcelona, un edificio en Plaza Europa, distrito de negocios en expansión con excelentes comunicaciones, ocupado en su totalidad por Gallina Blanca con un contrato de

larga duración. En París, el Grupo Colonial ha adquirido a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (SFL), un inmueble situado en la Rue Condorcet del selecto distrito 9, también arrendado con un contrato de larga duración a Gaz Réseau Distribution France.

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2014 asciende a 5.757 millones de euros, lo que supone un aumento del 9,6% en términos comparables vs. el año anterior.

El EPRA NAV a 31 de diciembre de 2014 del Grupo Colonial asciende a 1.521 millones de euros, lo que equivale a 47,7 céntimos de euro por acción, un aumento de +6,3% en los últimos 6 meses.

## ESTRATEGIA

La estrategia de Colonial pasa por consolidarse como la principal patrimonialista cotizada en España especializada en el segmento de oficinas *prime* con exposición en Barcelona, Madrid y París. En particular, aspiramos a reforzar nuestro posicionamiento único en el segmento *prime* de oficinas con una estrategia de inversión a largo plazo y una estructura de capital prudente.

Los principales pilares de creación de valor del Grupo Colonial a corto y medio plazo son los siguientes:

- I. Incremento del resultado y flujo de caja recurrente en base al incremento de la ocupación hacia niveles normalizados y la puesta en marcha de los proyectos aprovechando la recuperación del ciclo, especialmente en España.
- II. Maximización de la creación de valor de la cartera de inmuebles actual en base a un enfoque de reposicionamiento "Prime Factory" que permita capturar incrementos en rentas y valor extraordinarios
- III. Nuevas adquisiciones con potencial de creación de valor vía reposicionamiento y

identificación de segmentos de mercado con crecimiento.

- IV. Gestión activa del balance que permita optimizar los costes de financiación manteniendo un perfil de endeudamiento prudente con acreedores de primer nivel.

## CONCLUSIÓN

En definitiva, el año 2014 ha estado caracterizado por la transformación de nuestra compañía en una plataforma cotizada de oficinas que permite generar unos resultados por encima de la media del mercado.

- La recapitalización ha permitido posicionarse como la mayor compañía cotizada en el sector inmobiliario patrimonialista en España.
- Hemos obtenido resultados muy positivos en todos los parámetros del negocio operativo.
- Hemos capturado un cuota de mercado de nuevos alquileres significativa en todos los mercados.
- Hemos tenido unos resultados fuertes en comparación con nuestros competidores.

Señores accionistas, he intentado, en estas líneas, resumir los aspectos más destacados acontecidos en la Compañía, nuestra estrategia actual y nuestras perspectivas de crecimiento futuro. Deseo transmitirles una vez más mi agradecimiento por mantener su confianza en Colonial, en estos momentos tan trascendentes para el futuro de la Compañía.

Esta gratitud la hago extensiva a nuestros accionistas y socios así como a todos los empleados de Grupo Colonial que, con su profesionalidad y esfuerzo diario, han permitido alcanzar esta nueva etapa de la Compañía que permitirá maximizar la creación de valor para todos los accionistas del Grupo.



# Entrevista al Consejero Delegado

Pere Viñolas Serra

**2014 ha sido un año de inflexión para Colonial. ¿Cuáles son los principales hitos que destacaría?**

En primer lugar, conseguimos recapitalizar la empresa en mayo 2014 obteniendo casi 1.300 millones de euros en el mercado de capitales y más de 1.000 millones de euros para un nuevo préstamo sindicado.

Hoy Colonial se configura como una empresa líder en oficinas *prime* con un endeudamiento muy prudente y unos accionistas de primer nivel.

Asimismo, somos en España la mayor inmobiliaria en términos de capitalización bursátil y tenemos un elevado *free float* con un importante volumen medio diario negociado.

En cuanto al negocio operativo, estamos orgullosos de acabar el año con una evolución positiva en todos los parámetros. Hemos aumentado la ocupación de nuestro portafolio, que a diciembre alcanza un 87%. Los ingresos por rentas han aumentado un 3,2% en términos comparables alcanzando los 211 millones de euros y el EBITDA recurrente ha aumentado un 4% en términos comparables hasta alcanzar los 161 millones de euros.

El valor de los activos del Grupo Colonial se sitúa en más de 5.700 millones de euros lo que supone un incremento del 9,6% en 12 meses y el valor neto de las acciones alcanza a diciembre 47,7 céntimos de euro por acción lo que supone un incremento del 6,3% en seis meses.

Por último, destacar que este año hemos realizado inversiones por 369 millones de euros. 135 millones de euros en reposicionamiento de activos de nuestra cartera actual y 234 millones en nuevas adquisiciones, en particular, el activo en la Rue Condorcet en París y un pequeño activo en la Plaza Europa en Barcelona.

Todos estos hitos demuestran claramente el éxito de nuestra estrategia de focus en el segmento de oficinas *prime* europeo, que nos permite obtener resultados por encima de la media de mercado.

**Una vez recapitalizada la empresa, ¿cuáles son sus principales objetivos para el año que viene?**

En cuanto al negocio operativo, nuestra prioridad consiste en aumentar la ocupación. Finalizamos el año pasado con un elevado volumen de nuevos contratos firmados y esperamos poder progresar en esa línea en los próximos meses, para alcanzar, lo antes posible otra vez, niveles de ocupación más normalizados.

Adicionalmente, seguiremos trabajando en el reposicionamiento de nuestra cartera de activos con el fin de maximizar el cash flow y el valor de la misma. Este tipo de actuaciones, que internamente llamamos "Prime Factory Investments", son las que realmente nos dan una ventaja competitiva frente a nuestros competidores. Nosotros fabricamos productos *prime*, que en todos los parámetros, siempre tienen un comportamiento superior a la media del mercado.

Por otra parte, continuaremos analizando y ejecutando nuevas adquisiciones, siempre aplicando la máxima disciplina financiera teniendo como objetivo la creación de valor a largo plazo para nuestros accionistas.

Respecto de nuestra estructura de capital, estamos muy cómodos con los actuales ratios de endeudamiento muy prudentes. En este ámbito, analizaremos todas las posibilidades en los mercados de capitales y de deuda que permitan optimizar nuestro coste medio de financiación tal y como ya hemos hecho exitosamente en Francia a finales del año pasado.



**Durante el año 2014 se ha producido un cambio importante en los mercados de oficinas. ¿Cuáles son sus principales impresiones?**

Efectivamente 2014 ha sido un año con volúmenes de inversión muy significativos en el mercado de oficinas. Este hecho aplica tanto para el mercado de París como para los mercados de Madrid y Barcelona.

En el entorno actual de tipos de interés en niveles mínimos, los inversores reconocen que una inversión en oficinas *prime* ofrece rentabilidades muy atractivas con un riesgo muy limitado. Adicionalmente, en el caso de España, los inversores esperan una importante recuperación de las rentas en los próximos años.

No obstante, permítame hacer una puntualización: Respecto al mercado de alquiler, hay una clara diferencia en el comportamiento de activos en ubicaciones y con calidades *prime* versus inmuebles secundarios y en zonas periféricas. En el caso de activos *prime*, los inquilinos están dispuestos a pagar precios superiores y ya se han producido mejoras en ocupación y en precios de alquiler. Sin embargo, en el caso de activos secundarios en zonas periféricas, las desocupaciones siguen en niveles muy elevados, existe un importante volumen de sobreoferta y por tanto no hay una visibilidad clara sobre la recuperación de las rentas en el medio plazo.

**En este escenario, ¿cuál es la estrategia del Grupo Colonial a corto y medio plazo?**

En el Grupo Colonial estamos claramente comprometidos a ser el líder en inmuebles de oficinas de alta calidad en mercados *prime* y con potencial de crecimiento a medio plazo.

Nuestro crecimiento orgánico se apoyará en dos diferentes tipos de inversión. Por un lado, activos "Core" con un flujo de caja recurrente en zonas consolidadas y potencial de mejora en el medio plazo a través del reposicionamiento o por potencial del mercado.

Por otra parte, realizaremos adquisiciones "Prime Factory", es decir, adquiriremos inmuebles que a través de gestión inmobiliaria puedan ser reconvertidos en producto *prime*. Creemos que una importante ventaja competitiva del Grupo Colonial consiste en "fabricar"/ crear la oferta *prime* que hoy es escasa en el mercado. Aquí es donde nosotros, claramente, podemos ofrecer un valor añadido.

Nuestra estrategia es de vocación a largo plazo con un posicionamiento claro en cuanto a productos de calidad financiados a través de una estructura de capital prudente.

Adicionalmente, nuestro objetivo a medio plazo consiste en ofrecer a nuestros accionistas una rentabilidad atractiva con dos componentes: una rentabilidad recurrente vía dividendos, completada por la creación de valor inmobiliaria que podamos generar en nuestra cartera de inmuebles y con nuevas adquisiciones.

# Estructura accionarial y gobierno corporativo

The background image shows a bright, modern office space. It features several rows of desks with computers and office chairs. Large windows on the right side allow natural light to fill the room. The ceiling has a grid of recessed lights. The overall atmosphere is professional and clean.



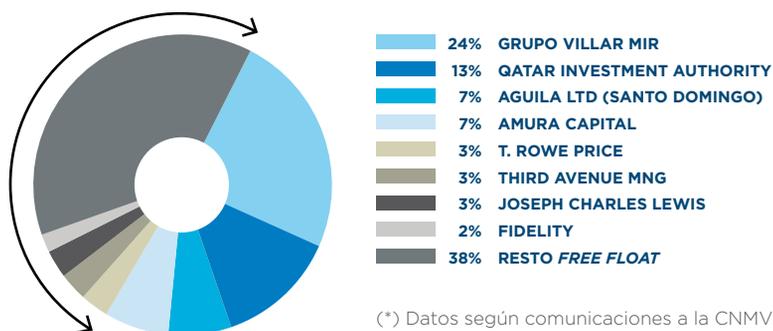
# ESTRUCTURA ACCIONARIAL Y GOBIERNO CORPORATIVO

## Estructura accionarial de la compañía

Colonial dispone de una estructura accionarial con inversores de reconocido prestigio, así como un *free float* amplio, en entornos del 50%.

### ESTRUCTURA ACCIONARIAL A 2/02/2014 (\*)

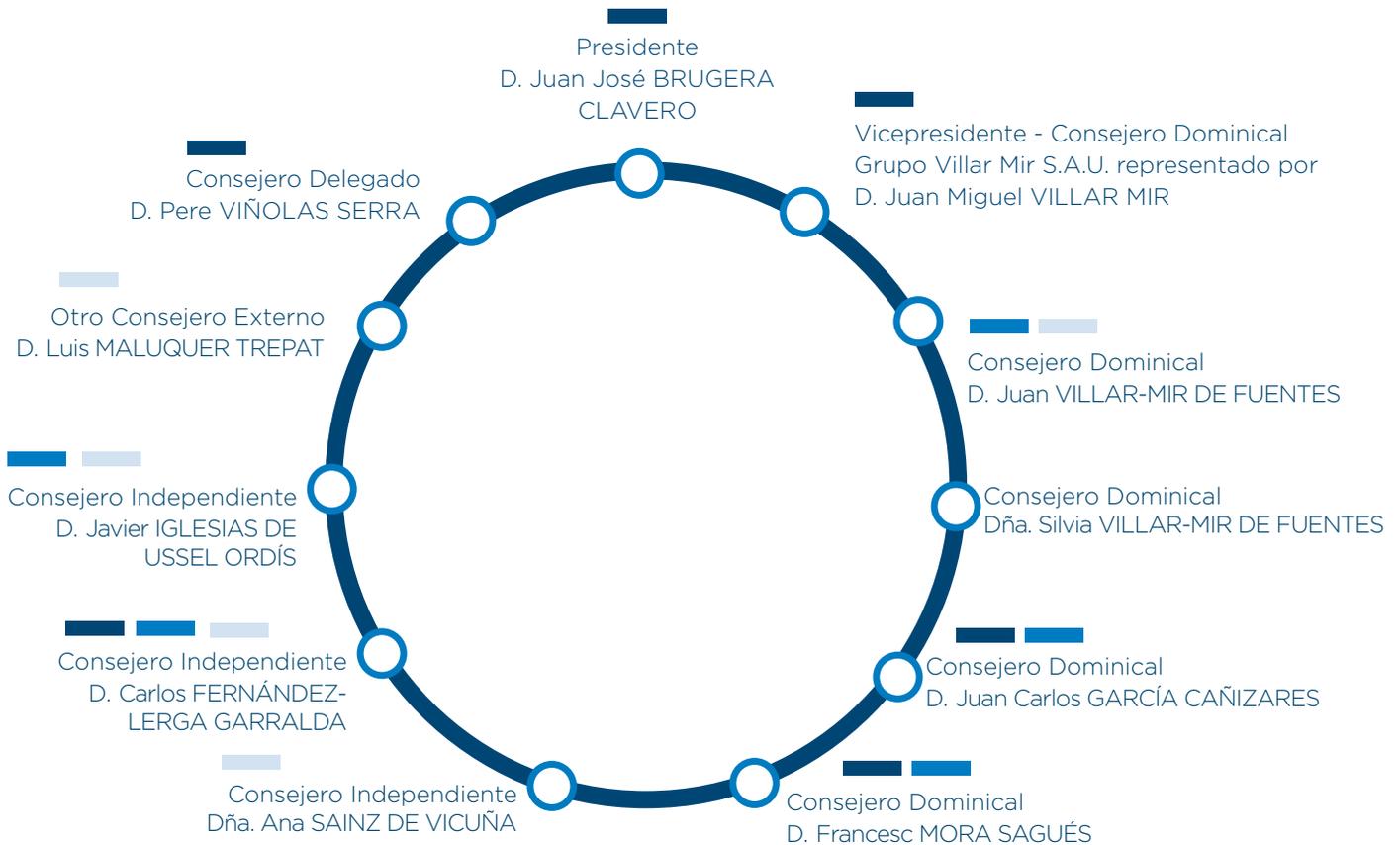
49% *FREE FLOAT*



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

# GOBIERNO CORPORATIVO

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Secretario - No Consejero: D. Francisco PALÁ LAGUNA

Vicesecretaria - No Consejera: Dña. Nuria OFERIL COLL

- Comisión Ejecutiva
- Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- Comité de Auditoría y Control



**EQUIPO DE DIRECCIÓN**

Fila inferior de izquierda a derecha:  
ALBERT ALCOBER: Director de Negocio  
CARMINA GANYET: Directora General Corporativa  
PERE VIÑOLAS: Consejero Delegado  
ÀNGELS ARDERIU: Directora Financiera

Fila superior de izquierda a derecha:  
JOSÉ MARTÍNEZ: Director de Recursos Humanos y Auditoría Interna  
CARLOS KROHMER: Director de Desarrollo Corporativo  
JUAN JOSÉ BRUGERA: Presidente  
NÚRIA OFERIL: Directora de la Asesoría Jurídica  
JUAN MANUEL ORTEGA: Director Comercial e Inversiones.

# Evolución del negocio





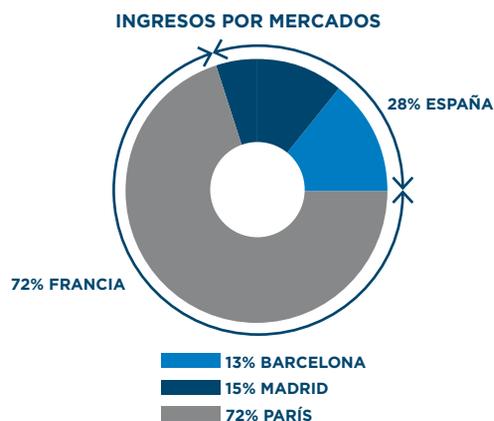
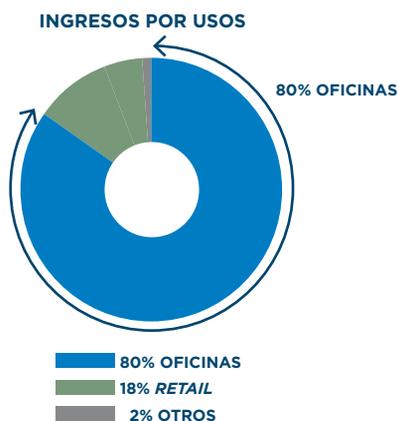
# INGRESOS POR RENTAS Y EBITDA DE LA CARTERA

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 211€m, un 1% inferiores a los del año anterior. Este descenso se debe principalmente a activos desinvertidos durante el año 2013. Destacan Torres Ágora en Madrid y el Hotel Mandarin en París.

En términos homogéneos, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 3,2% *like for like*.

En París, los ingresos por rentas han aumentado un 4,3% *like for like*. En España, los ingresos por rentas *like for like* han aumentado un 0,5%, principalmente debido al *portfolio* de Madrid, el cual ha aumentado un 5,4%.

El incremento *like for like* de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los nuevos contratos firmados en los años 2013 y 2014, en los activos de Martínez Villergas, Recoletos, Edouard VII, Washington Plaza y Hanovre.



- El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 191€m, aumentando un 4% en términos *like for like*, con un margen sobre ingresos del 90%.

#### CARTERA DE INMUEBLES - DICIEMBRE ACUMULADO - €M

	2014	2013	Var. %	Like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	28	28	(3%)	(5%)
Ingresos por rentas Madrid	32	35	(8%)	5%
Ingresos por rentas París	152	149	1%	4%
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>211</b>	<b>213</b>	<b>(1%)</b>	<b>3%</b>
EBITDA rentas Barcelona	23	25	(8%)	(8%)
EBITDA rentas Madrid	28	30	(9%)	7%
EBITDA rentas París	139	137	2%	6%
<b>EBITDA rentas</b>	<b>191</b>	<b>192</b>	<b>(1%)</b>	<b>4%</b>
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas Barcelona</i>	<i>85%</i>	<i>89%</i>	<i>(4,2 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas Madrid</i>	<i>85%</i>	<i>86%</i>	<i>(0,4 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas París</i>	<i>92%</i>	<i>92%</i>	<i>0,5 pp</i>	
<b>EBITDA/ Ingresos por Rentas</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>	<b>(0,2 pp)</b>	

pp: puntos porcentuales

# GESTIÓN CARTERA DE CONTRATOS

• **Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del ejercicio 2014, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.026.598m<sup>2</sup> (725.341m<sup>2</sup> sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

• **Contratos firmados:** Durante el ejercicio 2014, el Grupo ha formalizado un total de 107.881m<sup>2</sup> de contratos (71% en España y 29% en Francia).

**Nuevos Contratos:** Del total del esfuerzo comercial, un 67% (71.914m<sup>2</sup>) corresponde a superficies de nuevos contratos. Dicha cifra casi triplica el volumen de nuevos contratos firmados durante todo el año 2013 (28.041m<sup>2</sup>).

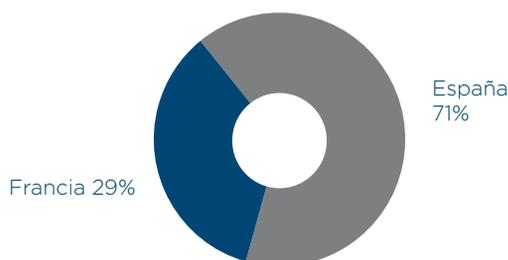
El 87% de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de diciembre de 2014 y el 13% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones, que se explica con más detalle en el apartado de proyectos.

**Renovaciones:** Se han realizado 35.967m<sup>2</sup> de renovaciones de contratos. Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 8% respecto a las rentas anteriores.

No obstante, los precios firmados en las contrataciones del *portfolio*, tanto en España como en Francia, se sitúan en promedio, en línea con los precios de mercado estimados por los tasadores independientes a diciembre 2014.

## GESTIÓN DE CONTRATOS - Diciembre acumulado - m<sup>2</sup>

	2014	% nuevas rentas vs.ant.	Vencimiento Medio
Revisiones y renovaciones - Barcelona	12.554	(17%)	6
Revisiones y renovaciones - Madrid	17.020	(9%)	2
Revisiones y renovaciones - París	6.393	(3%)	6
<b>Total Revisiones y renovaciones</b>	<b>35.967</b>	<b>(8%)</b>	<b>4</b>
Nuevos Contratos - Barcelona	20.110		6
Nuevos Contratos - Madrid	26.988		4
Nuevos Contratos - París	24.816		5
<b>Total Nuevas Superficies</b>	<b>71.914</b>	<b>na</b>	<b>5</b>
<b>Esfuerzo comercial total</b>	<b>107.881</b>	<b>na</b>	<b>5</b>



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

### PRINCIPALES ACTUACIONES

	Activo	Arrendatarios	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>BARCELONA</b>	Torre BCN	Empresa tecnológica & otros	7.434
	Paseo de los Tilos	Abertis Infraestructuras	5.143
	Berlín - Numancia	Infojobs, Alcatel & Audi Retail	4.387
	Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Oracle Ibérica & otros	2.933
<b>MADRID</b>	Capitán Haya, 53	Loterías y Apuestas del Estado & otros	12.970
	Alfonso XII	Aecom Inocsa y Entidades financieras	10.847
	Martínez Villergas, 49	Empresa líder en infraestructuras de generación	6.425
	Miguel Ángel, 11	Adveo Group International, Hill International & otros	2.837
<b>PARÍS</b>	Edouard VII	Comgest, Ashurst+Flusin & otros	8.331
	Louvre Saint Honoré	Fast Retailing France & otros	7.520
	90 Av. Champs Élysées	Empresa consultora de primer nivel & otros	6.019
	Cézanne Saint Honoré	Apax Partners, Sumitomo Mitsui Banking & otros	3.899
	Washington Plaza	SPB, VTG France & otros	3.162

#### CÉZANNE SAINT HONORÉ, PARÍS



El buen posicionamiento de nuestros inmuebles que ofrecen prestaciones de alta calidad, máxima eficiencia energética y en ubicaciones atractivas

ha permitido que Colonial haya captado una cuota de demanda superior a su cuota de mercado sobre el stock total de oficinas en Barcelona, Madrid y París CBD.

### CUOTA CAPTACIÓN DEMANDA

#### BARCELONA



#### MADRID



#### PARÍS CBD



### CUOTA SOBRE STOCK TOTAL DE OFICINAS

#### BARCELONA



#### MADRID



#### PARÍS CBD



### • Análisis de la cartera de

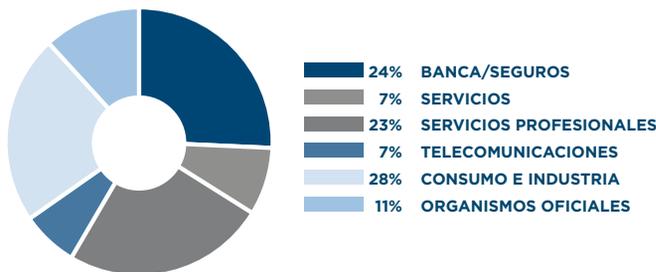
**arrendatarios:** Colonial cuenta con una base de clientes solvente y diversificada.

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

En cuanto a la cifra de renovaciones de la cartera de contratos, se han firmado 29.574m<sup>2</sup> de renovaciones en España y 6.393m<sup>2</sup> en Francia.

Este elevado volumen de renovaciones, ilustra la capacidad del Grupo Colonial de retener clientes. Este hecho se refleja también en la antigüedad de los *tenants*, un 60% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.

### DISTRIBUCIÓN DE CLIENTES POR SECTOR DE ACTIVIDAD



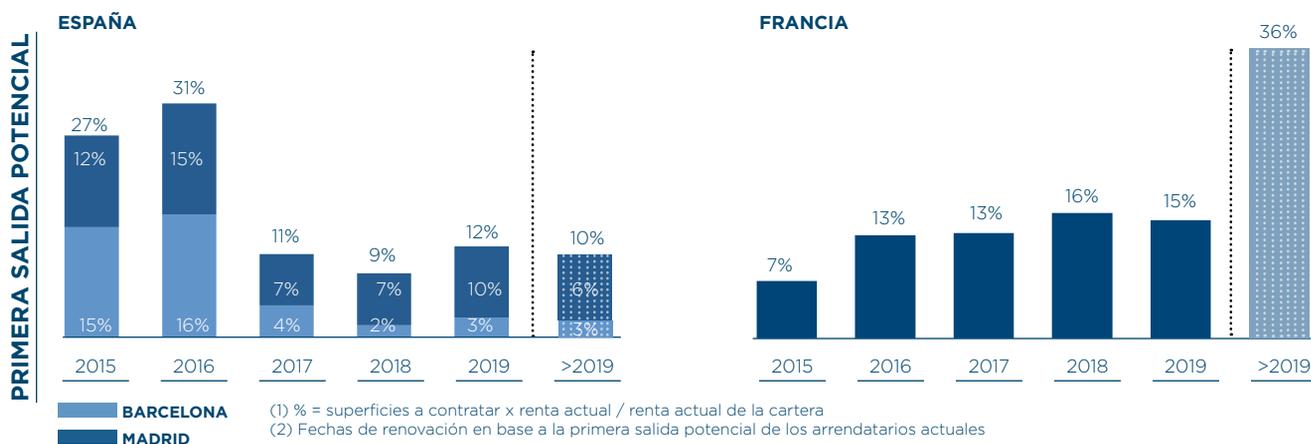
### RANKING DE LOS 20 PRINCIPALES ARRENDATARIOS (47% RENTA TOTAL)

RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado	Antigüedad años
1	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	París	6%	6%	11
2	GAZ RÉSEAU DISTRIBUTION FR.	París	5%	10%	150
3	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	París	4%	14%	11
4	ZARA FRANCE	París	3%	18%	2
5	GAS NATURAL SDG	Barcelona	3%	21%	9
6	TV5 MONDE SA	París	3%	24%	9
7	KLEPIERRE MANAGEMENT	París	3%	26%	1
8	LA MONDIALE GROUPE	París	2%	29%	7
9	GRUPO CAIXA	Barcelona	2%	31%	22
10	GRUPO COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	2%	33%	19
11	HENNES & MAURITZ / H & M	París	2%	35%	5
12	ESMA	París	2%	37%	4
13	SOCIEDAD ESTATAL LOTERÍAS Y APUESTAS DEL ESTADO	Madrid	2%	39%	10
14	CITIBANK INTERNATIONAL LTD	París	2%	40%	10
15	AYUNTAMIENTO DE MADRID	Madrid	1%	42%	11
16	IBERIA, LÍNEAS AÉREAS DE ESPAÑA	Madrid	1%	43%	2
17	SIMOSA -SERV. INTEGRALES MANTENIMIENTO	Madrid	1%	44%	2
18	CASINO DE JUEGO GRAN MADRID	Madrid	1%	45%	2
19	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1%	46%	18
20	MELIÁ HOTELS INTERNATIONAL	Madrid	1%	47%	12

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

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

### CAÍDA CONTRATOS EN VALOR ECONÓMICO <sup>(1)</sup> - PRIMERA SALIDA POTENCIAL <sup>(2)</sup> (% *PASSING RENT* DE LAS SUPERFICIES A CONTRATAR)

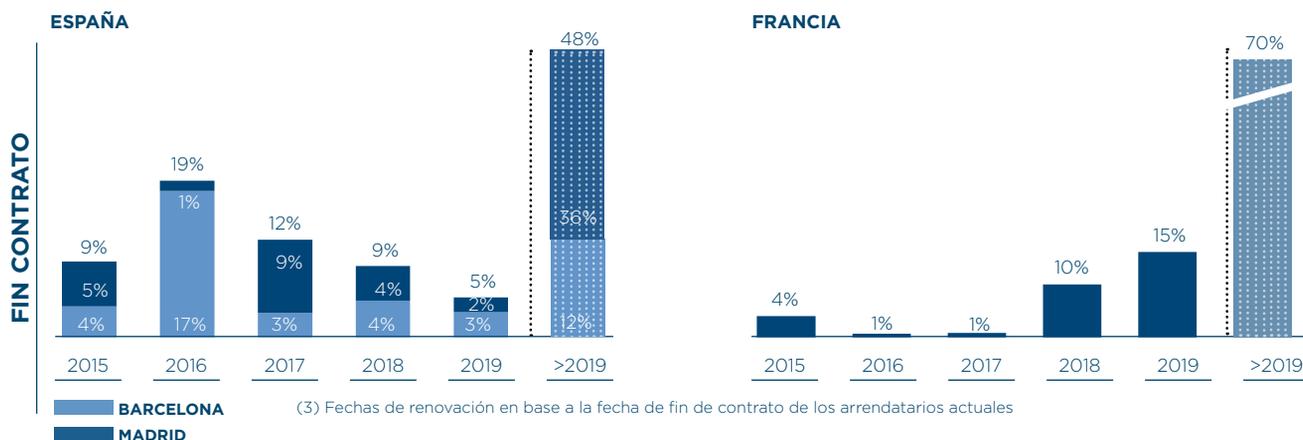


En este supuesto en la cartera de España, se podrían producir en los próximos dos años, aproximadamente entre un 27% y 31% de renovaciones de los contratos por año, que en caso de inicio de un cambio de ciclo permitirían aprovechar el posible efecto positivo en las rentas.

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

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

### CAÍDA CONTRATOS EN VALOR ECONÓMICO - FECHA FIN <sup>(3)</sup> (% *PASSING RENT* DE LAS SUPERFICIES A CONTRATAR)



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

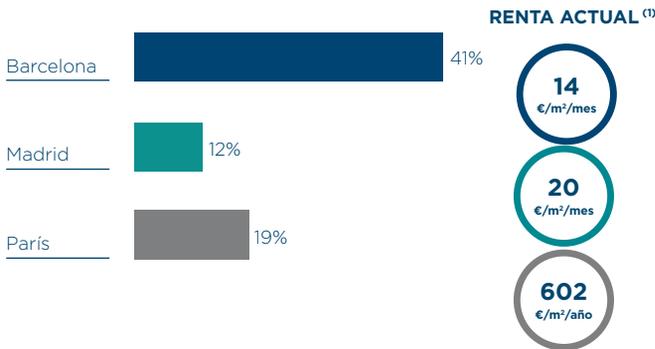
Este potencial de crecimiento es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes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

diciembre 2014 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos y rehabilitaciones sustanciales en curso, que se analizan en el apartado de proyectos).

El potencial de crecimiento orgánico de las rentas de los inmuebles en explotación del Grupo a cierre del ejercicio 2014 se sitúa en un +41% en Barcelona, +12% en Madrid y +19% en París.

**CIFRAS A DICIEMBRE 2014**

**POTENCIAL DE CRECIMIENTO DE RENTAS**



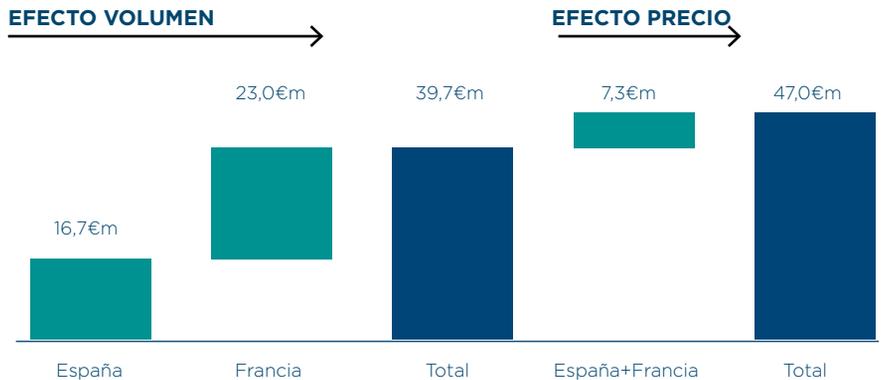
(1) Renta actual de las superficies ocupadas de oficinas

**VENCIMIENTO MEDIO DE LOS CONTRATOS (AÑOS)**



En particular, el potencial de crecimiento de la cartera actual supondría aproximadamente 47€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

**POTENCIAL DE CRECIMIENTO DE RENTAS**



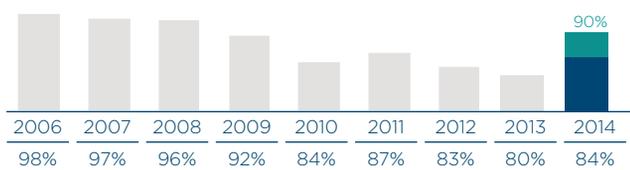
# OCUPACIÓN

- La ocupación financiera<sup>(2)</sup> del *portfolio* de oficinas del Grupo Colonial a finales del ejercicio 2014 es del 85%, incluyendo otros usos la ocupación financiera<sup>(2)</sup> alcanza un 87%.

## OCUPACIÓN OFICINAS<sup>(1)</sup> EVOLUCIÓN PORTFOLIO COLONIAL

### TOTAL

#### OCUPACIÓN - SUPERFICIE



OCUPACIÓN FINANCIERA<sup>(2)</sup>  
OFICINAS 2014

85%

93%

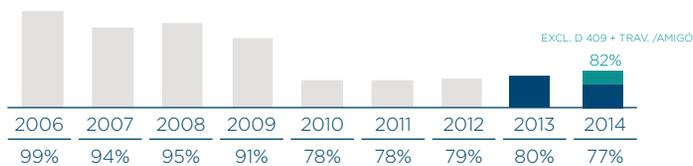
OCUPACIÓN FINANCIERA<sup>(2)</sup>  
TOTAL 2014

87%

94%

### BARCELONA

#### OCUPACIÓN - SUPERFICIE



78%

83%

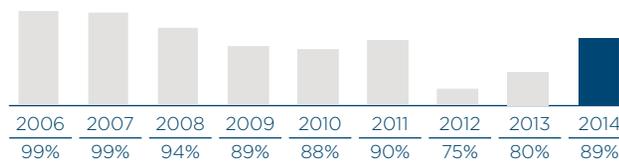
EXCL. D 409 + TRAV./AMIGO

79%

84%

### MADRID

#### OCUPACIÓN - SUPERFICIE

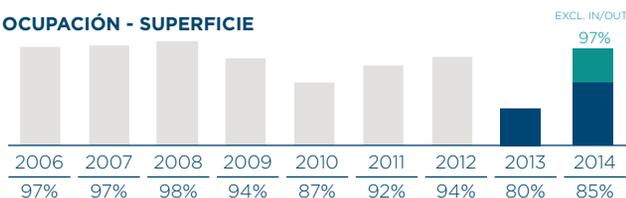


90%

88%

### PARÍS

#### OCUPACIÓN - SUPERFICIE



86%

95%

EXCLUYENDO IN&OUT

88%

96%

(1) Superficies ocupadas /superficies en explotación.

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

**Los *portfolios* de oficinas de Madrid y Barcelona alcanzan una ocupación financiera del 90% y 78%, respectivamente.**

En Madrid, la ocupación de oficinas ha aumentado principalmente por altas realizadas en los activos de Martínez Villergas, Alfonso XII, Miguel Ángel, López de Hoyos y Recoletos (activo alquilado al 100%).

En Barcelona, la ocupación de oficinas ha disminuido principalmente debido a las entradas en explotación del inmueble de Travassera de Gràcia / Amigó, complejo de oficinas ubicado en plena zona *prime*, con acabados de máxima calidad y energéticamente eficiente (Leed Gold) y Diagonal, 409, inmueble con sello Leed Silver. Si excluimos dichos inmuebles, la ocupación financiera de oficinas de Barcelona alcanza un 83%.

Cabe destacar que a cierre del ejercicio, la comercialización de estos activos va avanzando satisfactoriamente dada su acogida muy positiva en el mercado de alquiler, en particular el inmueble de Diagonal, 409 está, a fecha de emisión de este informe, al 64% de ocupación.

**En París, el *portfolio* de oficinas alcanza una ocupación financiera del 86%, cifra superior a la alcanzada a finales del ejercicio 2013.**

Dicho aumento se debe principalmente por altas realizadas en los inmuebles de Edouard VII y Washington Plaza. La ocupación del *portfolio* de oficinas de París, se ve afectada por la entrada en explotación del complejo de oficinas IN/OUT, actualmente en fase avanzada de comercialización. Excluyendo dicho efecto, la ocupación financiera de oficinas de París es del 95%.

A continuación se presenta un análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades. Aproximadamente un 56% de la superficie desocupada corresponde a proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación.



**SUPERFICIE DESOCUPADA OFICINAS (Superficie sobre rasante (m<sup>2</sup>))**

	Entradas en explotación <sup>(1)</sup>	Zona BD y otros	Zona CBD	Diciembre 2014	DESOCUPACIÓN OFICINAS EPRA 2014 <sup>(2)</sup>
Barcelona	18.826	11.285	10.059	40.170	<b>22%</b>
Madrid	3.655	4.333	8.579	16.567	<b>10%</b>
París	28.873	647	6.256	35.776	<b>14%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>51.354</b>	<b>16.265</b>	<b>24.894</b>	<b>92.513</b>	<b>15%</b>

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación

(2) Desocupación EPRA: Desocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies vacías multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

# NUEVAS INVERSIONES Y ROTACIÓN DE LA CARTERA

Durante el año 2014, el Grupo Colonial ha realizado una gestión activa de su cartera, desinvirtiendo en activos maduros y realizando nuevas inversiones y adquisiciones, con el fin de maximizar el valor para los accionistas.

## **1. Rotación de la cartera - Desinversión de SIIC de París**

Con fecha 23 de julio de 2014, la filial de Colonial, SFL, formalizó la venta de su participación minoritaria en SIIC de París, por un precio de 23,88€/acción (304€M) una vez descontado

el dividendo cobrado en julio 2014. El precio alcanzado se sitúa en línea con el NAV a Diciembre 2013 (incluyendo los dividendos cobrados en mayo y julio 2014).

Dicha operación ha supuesto la desinversión de un activo maduro a precios máximos después de haber aprovechado todo el recorrido de valor. El precio de venta ha supuesto una prima del 29% sobre el precio de adquisición (18,48€/acción) y junto con los dividendos cobrados una rentabilidad muy atractiva para el Grupo Colonial.

EDOUARD VII, PARÍS



## 2. Inversiones “Prime Factory” – Optimización del posicionamiento de la cartera de Colonial

Durante el año 2014 se han invertido más de 135€M en rehabilitaciones y proyectos del Grupo Colonial para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

En España destacan los inmuebles de Travessera de Gràcia/Amigó, Diagonal 409, Paseo Tilos y Alfonso XII. Las principales características se muestran a continuación:

### TRAVESSERA/AMIGÓ (TGA)



- Complejo Oficinas 8.095m<sup>2</sup>
- Activo Leed Gold en Barcelona CBD
- Entregado en el 9/2014
- En fase de comercialización
- 365m<sup>2</sup> alquilados con una gestora de fondos



### DIAGONAL 409



- Complejo Oficinas 4.531m<sup>2</sup>
- Activo Leed Gold en Barcelona CBD
- Entregado en el 2T 2014
- 64% ocupado a fecha actual
- *Tenants* de primer nivel con *Retail prime* en planta baja



### PASEO DE LOS TILOS



- Complejo Oficinas 5.143m<sup>2</sup>
- Activo Leed Silver en Barcelona CBD
- 100% pre-alquilado antes de empezar el proyecto
- Contrato a 10 años con top “tenant” – Abertis



### ALFONSO XII

BREEAM<sup>ES</sup>

- Oficinas de 13.135m<sup>2</sup>
- Activo con certificación Breeam en Madrid CBD
- Entregado en el 1T 2014
- Actualmente se encuentra al 86% de ocupación



En Francia destacan los proyectos de 90 Champs Élysées, IN/OUT & #Cloud.

Estas inversiones han permitido y permitirán atraer demanda de alquiler de primer rango optimizando el perfil de caja y valor de los activos.

## breeam

### 90 CHAMPS ÉLYSÉES

- Complejo de oficinas de 9.700m<sup>2</sup>
- Activo Breeam en París CBD
- Se entregará en 2015
- Pre-alquilado en febrero 2014 a una firma de consultoría de 1er nivel



## breeam



### IN & OUT

- Complejo de oficinas de 37.700m<sup>2</sup>, en un destacado complejo urbano
- Activo HQE, Breeam & Leed Platinum en París
- Entregado en el 4T 2013
- Activo en proceso de comercialización y marketing



## breeam



### #CLOUD

- Complejo de oficinas de 33.200m<sup>2</sup>
- Activo Breeam & HQE en París CBD
- Se entregará en el 2S 2015
- Complejo único nuevo de 3 edificios ubicado en la zona CBD Opera



### 3. Detalle de la cartera de proyectos y rehabilitaciones

Actualmente la compañía tiene en cartera de proyectos, más de 55.000m<sup>2</sup> sobre

rasante, que entrarán en explotación entre 2015-2018. La cartera de proyectos en curso del Grupo Colonial, se muestra a continuación:

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	>2016	100%	Barcelona	Oficinas	14.737
<b>España</b>					<b>14.737</b>
90, av. des Champs Élysées	1S 2015	100%	París	Oficinas	7.500
#Cloud (rue Richelieu)	2S 2015	100%	París	Oficinas	33.200
<b>Francia</b>					<b>40.700</b>
<b>Total</b>					<b>55.437</b>
<b>Yield on cost<sup>(2)</sup></b>					<b>5,8%</b>

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

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

#### PARC CENTRAL 22@ BARCELONA

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

#### #CLOUD (RUE RICHELIEU) PARÍS



Inmueble adquirido por SFL en abril de 2004, y que se encuentra situado a dos pasos del Palais Brongniart, dentro de la "Cité Financière" y que estaba ocupado por un gran banco francés.

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2012 ha entrado en rehabilitación. En este complejo de oficinas se está realizando un proyecto de rehabilitación integral, #Cloud, que supondrá la creación de 33.200m<sup>2</sup> de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango. Dispone de certificación energética "Breeam" y HQE y entrará en explotación en el segundo semestre de 2015. Actualmente, el inicio del proceso de comercialización está generando mucho interés.

#### 90 CHAMPS ÉLYSÉES - PARÍS

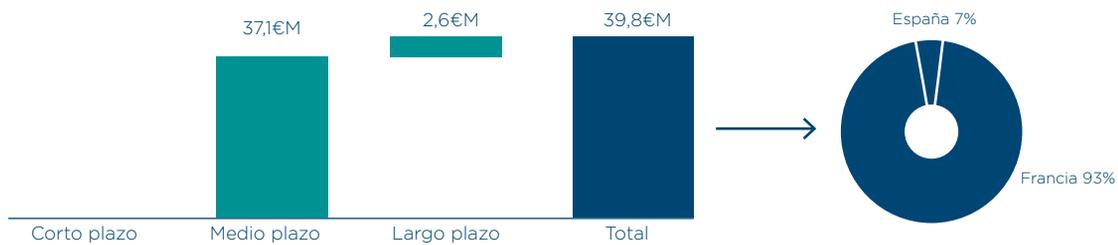


Complejo de oficinas que cuenta con una superficie en rehabilitación de más de 7.000m<sup>2</sup> sobre rasante, situado encima de las galerías comerciales de Champs-Élysées. Dicho inmueble supone un fuerte potencial de creación de valor y se prevé que entre en explotación durante 2015. Actualmente está pre alquilado a una importante firma de consultoría.

Además de la cartera de proyectos descrita, el Grupo Colonial está llevando a cabo proyectos de rehabilitaciones sustanciales en determinados inmuebles con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado. Cabe destacar rehabilitaciones importantes en los inmuebles de Louvre des Antiquaires, Washington Plaza y Cézanne St. Honoré, entre otros.

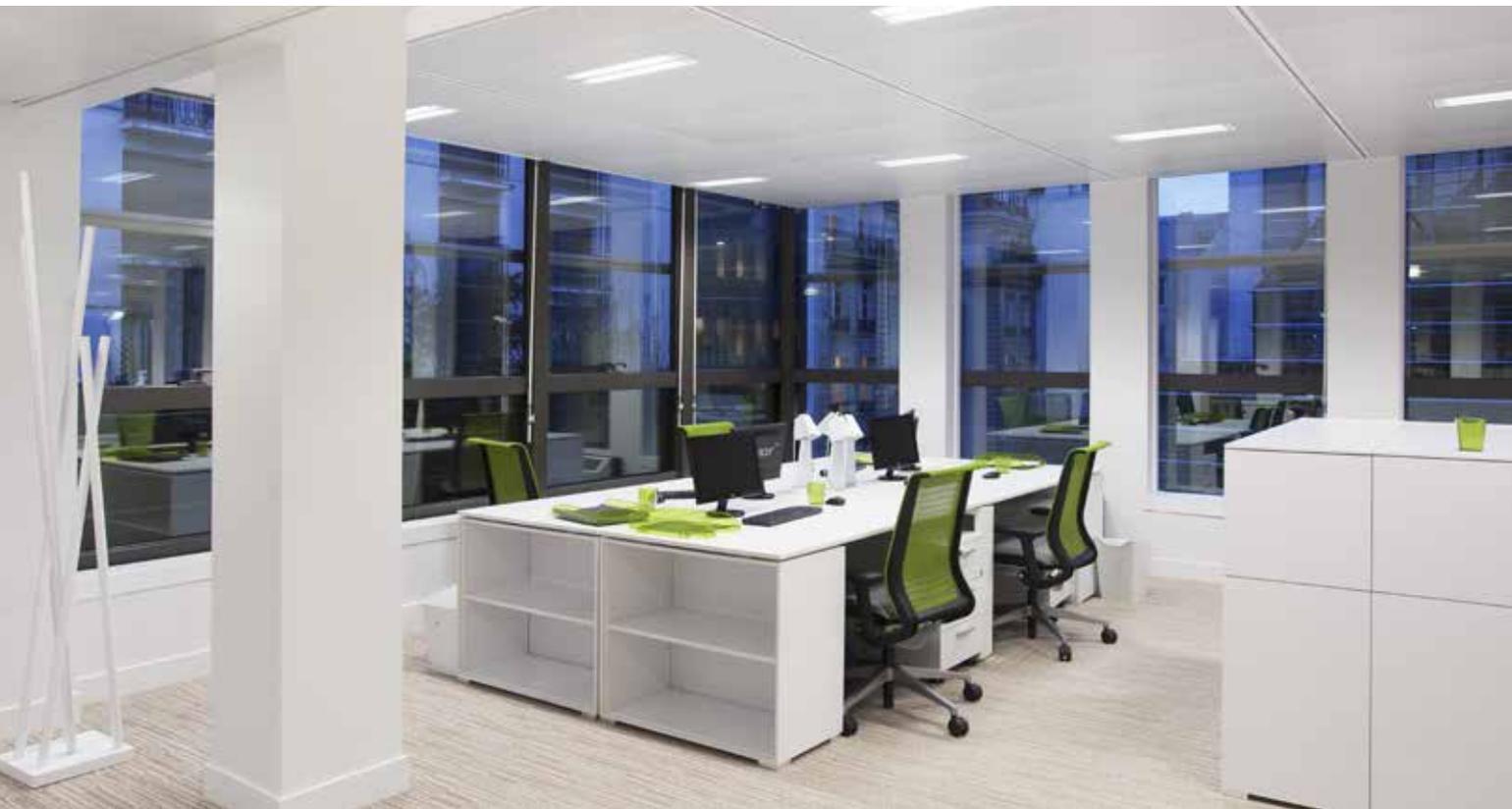
- **Potencial de rentas de la cartera de proyectos.** La cartera de proyectos del Grupo Colonial permitirá generar unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 40€M (\*) anuales en los próximos años, que se desglosa en el gráfico a continuación:

#### INGRESOS POR RENTAS ADICIONALES DE PROYECTOS Y GRANDES REHABILITACIONES



\*Rentas estimadas a precios de mercados actuales

#### WASHINGTON PLAZA, PARÍS



#### 4. Nuevas adquisiciones

Durante el segundo semestre, Colonial ha realizado dos adquisiciones por un volumen total de 234€M (precio excluyendo costes de adquisición).

En Barcelona, Colonial ha adquirido un inmueble de oficinas situado en la Plaza Europa por un importe de 10,4€M. Las principales características de dicha transacción son las siguientes:

#### EDIFICIO PLAZA EUROPA, 42-44

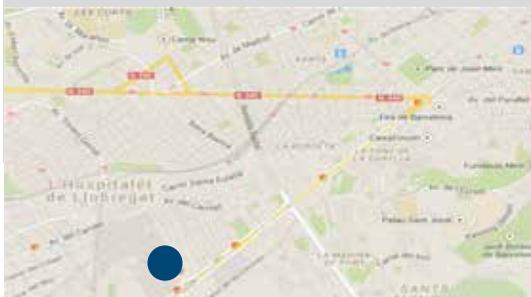
##### ASPECTOS CLAVES DE LA INVERSIÓN

Sede de Gallina Blanca – Multinacional	
Barcelona – Plaza Europa	
Precio (excl. Costes adq.)	10,4€M
Superficie	4.869 m <sup>2</sup>
Ocupación	100%
Vencimiento contrato	2024

##### UN ACTIVO CENTRAL CON UN CLIENTE AAA EN UN MERCADO CRECIENTE

- Precio: 1.822 €/m<sup>2</sup> (excluyendo parking)
- 100% arrendado a un cliente AAA
- Sede de la Multinacional española “Gallina Blanca”
- Flujo de caja sólido con un retorno atractivo
- Segmento de mercado con proyección de crecimiento  
–Nueva área de negocio–

##### Mejora del *cash flow* del portfolio de Barcelona



En París, Colonial ha adquirido, a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (SFL), un edificio situado en la Rue Condorcet en el distrito 9 de París, por un importe de 224€M. Las principales características son las siguientes:

## RUE CONDORCET 4-8

### ASPECTOS CLAVES DE LA INVERSIÓN

Sede Gaz Réseau Distribution Fr. (GrDF)	
Centro de París- Distrito 9	
Precio (excl. costes adq.)	224€M
Superficie	24.970 m <sup>2</sup>
Ocupación	100%
Vencimiento contrato	2024

### UN ACTIVO PREMIUM CON UN CLIENTE AAA Y CON UNA LOCALIZACIÓN EXCELENTE

- 25.000m<sup>2</sup> (10.000m<sup>2</sup> de suelo con opciones de desarrollo)
- 4 edificios en un complejo de oficinas
- Cercano a la primera estación central de tren Europea de París (Gare du Nord)
- “Blue Chip Tenant” – Sede central del grupo GrDF desde hace 150 años
- Contrato renovado recientemente hasta 2024 (10 años)
- Flujo de caja sólido con retorno atractivo
- Potencial de crecimiento distrito 9 de París

**Activo *prime* que se ajusta perfectamente a la estrategia del Grupo**





# Cartera de inmuebles





Museo de Costa Rica



# BARCELONA

17 EDIFICIOS

202.134 m<sup>2</sup> S/RASANTE TOTALES



# MADRID

15 EDIFICIOS  
171.464 m<sup>2</sup> S/RASANTE TOTALES



Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas



# PARÍS

19 EDIFICIOS

351.743 m<sup>2</sup> S/RASANTE TOTALES



# VALOR DE LOS ACTIVOS

- El negocio del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2014 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.757€m (6.033€m incluyendo “Transfer costs”). Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado.

## VALOR ACTIVOS - EXCLUYENDO “TRANSFER COSTS”

Valoración de Activos (€m)	31-dic-14	30-jun-14	31-dic-13	dic 14 vs jun 14		dic 14 vs dic 13	
				Total	Like-for-like <sup>(1)</sup>	Total	Like-for-like <sup>(1)</sup>
Barcelona	582	526	518	10,6%	2,7%	12,2%	4,2%
Madrid	687	634	565	8,5%	8,5%	21,7%	12,9%
París	4.025	3.832	3.640	5,0%	2,8%	10,6%	7,8%
<b>Cartera en Explotación<sup>(2)</sup></b>	<b>5.294</b>	<b>4.992</b>	<b>4.723</b>	<b>6,1%</b>	<b>3,6%</b>	<b>12,1%</b>	<b>8,1%</b>
<b>Proyectos</b>	<b>454</b>	<b>284</b>	<b>304</b>	<b>59,6%</b>	<b>14,1%</b>	<b>49,0%</b>	<b>25,0%</b>
Otros	10	11	12	(13,4%)	(12,5%)	(14,7%)	(13,6%)
<b>Total Negocio Patrimonial</b>	<b>5.757</b>	<b>5.287</b>	<b>5.039</b>	<b>8,9%</b>	<b>4,5%</b>	<b>14,3%</b>	<b>9,6%</b>
Valor participación SIIC de París		295	308	(100,0%)		(100,0%)	
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>5.757</b>	<b>5.582</b>	<b>5.347</b>	<b>3,1%</b>	<b>4,5%</b>	<b>7,7%</b>	<b>9,6%</b>
España	1.292	1.206	1.165	7,1%	6,2%	10,9%	10,0%
Francia	4.466	4.376	4.182	2,0%	3,9%	6,8%	9,5%

## VALOR ACTIVOS - INCLUYENDO “TRANSFER COSTS”

Valoración de Activos (€m)	31-dic-14	30-jun-14	31-dic-13	dic 14 vs jun 14		dic 14 vs dic 13	
				Total	Like-for-like <sup>(1)</sup>	Total	Like-for-like <sup>(1)</sup>
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>6.033</b>	<b>5.824</b>	<b>5.600</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,6%</b>	<b>7,7%</b>	<b>9,8%</b>
España	1.330	1.242	1.199	7,1%	6,2%	10,9%	10,0%
Francia	4.703	4.582 <sup>(3)</sup>	4.401 <sup>(3)</sup>	2,6%	4,1%	6,9%	9,7%

(1) Cartera en términos comparables

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

(3) Incluye participación de SIIC de París

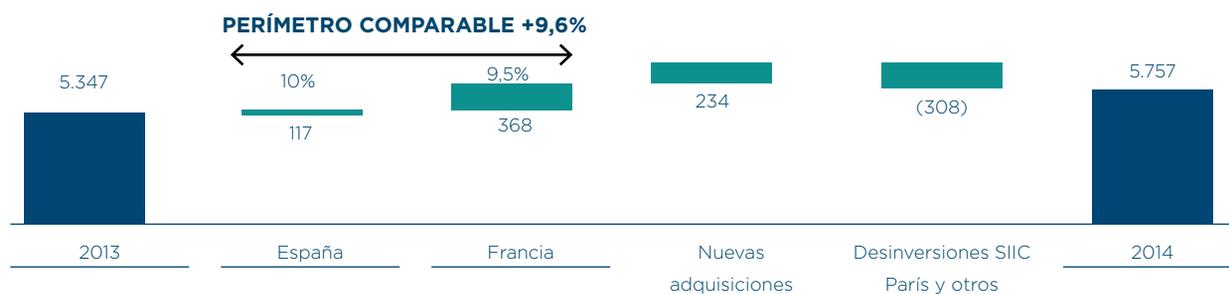
- La valoración de los activos del Grupo Colonial a diciembre 2014 ha aumentado un +9,6% en términos comparables respecto a diciembre de 2013 (+4,5% vs. Junio 2014).

La cartera de activos de España ha aumentado un 10,0% en términos comparables en los últimos 12 meses (6,2% en 6 meses). Dicho aumento se debe principalmente a una compresión de *yields* dado el creciente interés de inversores por activos *prime* en Madrid

y Barcelona, así como los efectos positivos del reposicionamiento de los inmuebles.

El valor de los activos en París ha aumentado un 9,5% en términos comparables en los últimos 12 meses (3,9% en 6 meses). Dicho aumento de valor es consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera de inmuebles con impactos positivos en rentas y *yields*, en el contexto de un mercado de inversión con mucho interés en oficinas *prime* en París.

## ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR ANUAL (€M)

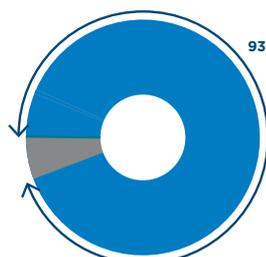


- La clasificación del valor por usos, por mercado y por tipo de producto se muestra a continuación:

### GRUPO CONSOLIDADO

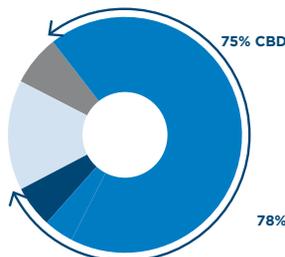
### COLONIAL HOLDING(\*)

#### VALORACIÓN POR USOS



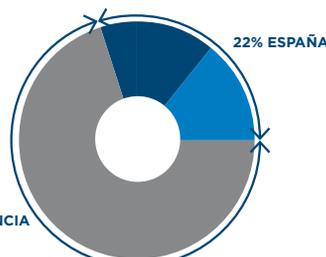
93% OFICINAS  
6% RETAIL  
1% RESTO

#### VALORACIÓN POR ZONA



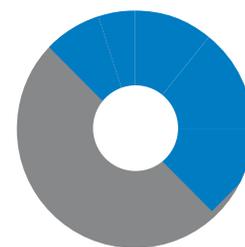
70% PRIME CBD  
5% CBD  
19% BD  
6% OTROS

#### VALORACIÓN POR MERCADO



10% BARCELONA  
12% MADRID  
78% PARÍS

#### VALORACIÓN POR MERCADO



49% ESPAÑA  
51% FRANCIA

(\*) Francia = Acciones de SFL valorados a NAV.

España = GAV activos ostentados directamente + NAV participación SPV TM

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

#### PRINCIPALES PARÁMETROS DE VALORACIÓN

<b>Cartera en explotación</b>	<b>€M</b>	<b>m<sup>2</sup> s/rasante (*)</b>	<b>€/m<sup>2</sup> (*)</b>	<b>Valuation Yield</b>	
Barcelona	582	187.297	3.105	6,3%	Yields brutas
Madrid	687	159.079	4.321	5,8%	
París	4.025	352.397	11.421	4,5%	Yields netas

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

1. En España los consultores publican, en sus informes de mercado *Yields* brutas (*Yield* bruta = rentas brutas / Valor excl. *Transfer costs*).
2. En Francia los consultores publican, en sus informes de mercado *Yields* netas (*Yields* netas = rentas netas / Valor incl. *Transfer costs*).

(\*) En Barcelona los m<sup>2</sup> para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos excluyendo el proyecto Parc Central, y 100m<sup>2</sup> de locales no estratégicos.

En Madrid, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos

En Francia, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera excluyendo el proyecto Richelieu y el activo de 90 Champs Élysées e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera (43.574m<sup>2</sup>). El resto de la superficie bajo rasante, corresponde principalmente a plazas de parking

- De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina bianualmente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera.

Los expertos independientes contratados para la valoración de los activos de Colonial han sido Jones Lang LaSalle en España, y CB Richard Ellis Valuation, Jones Lang LaSalle y Atis Real, en Francia, para los ejercicios 2014 y 2013 de forma que el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización. Las rentabilidades estimadas ("*yield*") dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros. Los honorarios de los valoradores son independientes del resultado de la valoración. Los honorarios están basados el número de activos valorados.

## DETALLES ACTIVOS

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

	Oficinas	Retail	Sup. sobre rasante	Sup. bajo rasante	Sup. total	Nº Plazas parking
AV. DIAGONAL, 409	4.531		4.531		4.531	
AV. DIAGONAL, 530	11.781		11.781	5.273	17.054	99
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	21.252		21.252	18.839	40.091	438
AV. DIAGONAL, 682	8.622		8.622	1.948	10.570	43
PEDRALBES CENTRE		5.558	5.558	1.308	6.866	
AUSIAS MARC/LEPANT	6.430		6.430	1.521	7.951	64
BERLÍN, 38-48/NUMÀNCIA, 46	11.308		11.308	3.793	15.101	99
GLÒRIES - DIAGONAL	11.672		11.672	536	12.208	40
GLÒRIES - LLACUNA	20.451		20.451	13.620	34.071	480
TILOS	5.143		5.143	2.852	7.995	79
VIA AUGUSTA, 21-23	4.838		4.838		4.838	
TRAVESSERA DE GRÀCIA, 11	4.515		4.515	1.994	6.509	55
AMIGÓ	3.580		3.580	1.766	5.346	70
PLAZA EUROPA, 42-44	4.869		4.869	2.808	7.677	68
TORRE BCN	9.035		9.035	3.398	12.433	88
TORRE MARENOSTRUM	22.750		22.750	19.370	42.120	609
SANT CUGAT NORD	27.904		27.904	20.627	48.531	690
<b>EDIFICIOS SINGULARES</b>	<b>178.681</b>	<b>5.558</b>	<b>184.239</b>	<b>99.653</b>	<b>283.892</b>	<b>2.922</b>
RESTO LOCALES		103	103		103	
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>178.681</b>	<b>5.661</b>	<b>184.342</b>	<b>99.653</b>	<b>283.995</b>	<b>2.922</b>
PARC CENTRAL	14.737		14.737	14.737	29.474	184
BERLÍN, 38-48/NUMÀNCIA, 46	1.509		1.509	12	1.521	
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	744		744	150	894	
TORRE BCN	800		800		800	
OTROS	2		2	536	538	
<b>REHABILITACIONES</b>	<b>17.792</b>		<b>17.792</b>	<b>15.435</b>	<b>33.227</b>	<b>184</b>
<b>TOTAL BARCELONA</b>	<b>196.473</b>	<b>5.661</b>	<b>202.134</b>	<b>115.088</b>	<b>317.222</b>	<b>3.106</b>

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

	<b>Oficinas</b>	<b>Retail</b>	<b>Hotel</b>	<b>Sup. sobre rasante</b>	<b>Sup. bajo rasante</b>	<b>Sup. total</b>	<b>Nº Plazas parking</b>
P. CASTELLANA, 52	7.523			7.523	2.615	10.138	49
RECOLETOS, 37	17.202			17.202	5.340	22.542	175
CASTELLANA, 43	5.998			5.998	2.442	8.440	81
MIGUEL ÁNGEL, 11	6.300			6.300	2.231	8.531	81
JOSÉ ABASCAL, 56	12.325			12.325	6.437	18.762	219
ALCALÁ, 30-32	9.088			9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	13.135			13.135	2.287	15.422	78
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725			5.725	3.654	9.379	105
ORTEGA Y GASSET 100	7.792			7.792	2.563	10.355	96
CAPITÁN HAYA	16.015			16.015	9.668	25.683	295
LÓPEZ DE HOYOS, 35	7.140			7.140	4.105	11.245	111
CENTRO NORTE	6.657			6.657	2.557	9.213	159
CENTRO NORTE HOTEL			8.458	8.458	11.089	19.547	
MARTÍNEZ VILLER GAS, 49	24.135			24.135	14.581	38.716	437
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	5.988			5.988	4.923	10.911	160
<b>EDIFICIOS SINGULARES</b>	<b>145.022</b>		<b>8.458</b>	<b>153.480</b>	<b>76.192</b>	<b>229.672</b>	<b>2.098</b>
ORENSE, 46-48		5.010		5.010	1.295	6.305	51
RESTO ESPAÑA		866		866	350	1.216	
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>145.022</b>	<b>5.876</b>	<b>8.458</b>	<b>159.357</b>	<b>77.836</b>	<b>237.193</b>	<b>2.149</b>
HOTEL MARINA DE LA TORRE			11.519	11.519		11.519	
OTROS	588			588	911	1.499	
<b>REHABILITACIONES</b>	<b>588</b>		<b>11.519</b>	<b>12.107</b>	<b>911</b>	<b>13.018</b>	
<b>TOTAL MADRID Y RESTO ESPAÑA</b>	<b>145.610</b>	<b>5.876</b>	<b>19.977</b>	<b>171.464</b>	<b>78.747</b>	<b>250.210</b>	<b>2.149</b>

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

	Oficinas	Retail	Resid.	Hotel	Sup. sobre rasante	Sup. bajo rasante	Sup. total	Nº Plazas parking
CALL-LDA	23.272	861		2.134	26.268	5.730	31.998	236
EDOUARD 7	27.730	15.998	4.509	4.237	52.474	10.145	62.619	523
HANOVRE LB	3.325				3.325	1.246	4.571	
CONDORCET	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
C. ÉLYSÉES 8288		4.252			4.252	3.789	8.041	125
C. ÉLYSÉES 90	1.148	981			2.129		2.129	99
C. ÉLYSÉES 92 (OZONE)	4.110	3.089			7.199		7.199	
CÉZANNE SAINT HONORÉ	23.369	1.849			25.218	3.337	28.555	128
PRONY-WAGRAM	7.100			449	7.549	3.119	10.668	124
IENA	7.505				7.505	4.711	12.217	264
108-112 WAGRAM	4.470	892			5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	33.637	460		2.241	36.338	13.271	49.609	662
HAUSS. 104-110	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
NEUILLY	5.749	389			6.138	2.739	8.876	145
QUAI LE GALLO (IN/OUT)	28.873				28.873	14.567	43.440	581
ISSY LES MOULINEAUX	6.026				6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	20.270			1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	15.176	258		1.052	16.486	1.872	18.357	100
SAINT DENIS			60		60	16	76	1
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>243.819</b>	<b>29.819</b>	<b>6.132</b>	<b>13.174</b>	<b>292.944</b>	<b>79.106</b>	<b>372.050</b>	<b>3.661</b>
WASHINGTON PLAZA	5.568				5.568	2.678	8.246	
CALL-LDA	5.230	5.820			11.050	8.462	19.513	
CÉZANNE SAINT HONORÉ	1.043				1.043	1.504	2.546	
C. ÉLYSÉES 90	7.604				7.604	1.609	9.213	
ILOT RICHELIEU (#CLOUD)	33.187				33.187	1.609	34.796	99
OTROS		347			347	12.454	12.801	
<b>REHABILITACIONES</b>	<b>52.632</b>	<b>6.167</b>			<b>58.799</b>	<b>28.316</b>	<b>87.115</b>	<b>99</b>
<b>TOTAL FRANCIA</b>	<b>296.452</b>	<b>35.986</b>	<b>6.132</b>	<b>13.174</b>	<b>351.743</b>	<b>107.422</b>	<b>459.165</b>	<b>3.760</b>
<b>TOTAL GRUPO COLONIAL</b>	<b>638.535</b>	<b>47.523</b>	<b>6.132</b>	<b>33.151</b>	<b>725.341</b>	<b>301.257</b>	<b>1.026.598</b>	<b>9.015</b>



The background of the image shows a modern interior space. On the left, there are several vertical wooden pillars of varying shades of brown. To the right, a glass wall or partition is visible, reflecting the interior and showing a glimpse of a brightly lit area beyond. The overall aesthetic is clean and contemporary.

# Situación económico- financiera



# RESULTADOS 2014

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial han aumentado un 3,2% en términos *like for like*. El *portfolio* de España ha tenido un crecimiento positivo del 0,5% *like for like*, gracias al buen comportamiento del *portfolio* de Madrid (+5,4%) que ha compensado el descenso del 4,6% en el *portfolio* de Barcelona. En París, los ingresos por rentas han aumentado un 4,3% *like for like*.

El incremento *like for like* de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los nuevos contratos firmados en los años 2013 y 2014, en los activos de Martínez Villergas, Recoletos, Edouard VII, Washington Plaza y Hanovre.

El EBITDA recurrente del Grupo Colonial asciende a 161€m, cifra un 2% inferior al año anterior. En términos *like for like*, dicha cifra ha aumentado un 4,1%, debido principalmente al aumento de los ingresos por rentas comparables.

El resultado neto recurrente<sup>(2)</sup> es positivo y asciende a 16,7€m, un incremento de 13€m, respecto al mismo periodo del año anterior, debido a menos costes financieros recurrentes<sup>(4)</sup>.

El resultado neto atribuible al Grupo es positivo y asciende a 492€m, debido principalmente al impacto positivo extraordinario de la “desconsolidación”<sup>(5)</sup> de Asentia.

## ANÁLISIS DEL RESULTADO - €m

	2014	2013	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por rentas	211	213	(2)	(1%)
Gastos de explotación netos <sup>(3)</sup> y otros ingresos	(19)	(17)	(2)	(14%)
Gastos estructura	(32)	(32)	0	(1%)
EBITDA recurrente	161	165	(4)	(2%)
Resultados asociados a SIIC de París - recurrente	4	11	(7)	(62%)
Resultado financiero recurrente	(102)	(124)	22	18%
Impuestos y otros - resultado recurrente	(8)	(8)	(0)	(1%)
Minoritarios - resultado recurrente	(39)	(41)	2	4%
<b>Net Profit Recurrente - post ajustes específicos compañía <sup>(2)</sup></b>	<b>16,7</b>	<b>3,6</b>	<b>13</b>	<b>-</b>
<b>EPRA Earnings</b>	<b>435</b>	<b>(518)</b>	<b>953</b>	<b>-</b>
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>492</b>	<b>(547)</b>	<b>1.039</b>	<b>-</b>

(1) Signo según el impacto en beneficio (“*profit impact*”)

(2) *Net Profit Recurrente* = *EPRA Earnings* + ajustes específicos compañía. Destaca en particular el ajuste de actividades discontinuadas (Asentia)

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

(4) Cabe destacar que el impacto de la reestructuración de Colonial y de la nueva estructura de capital es a partir de mayo 2014

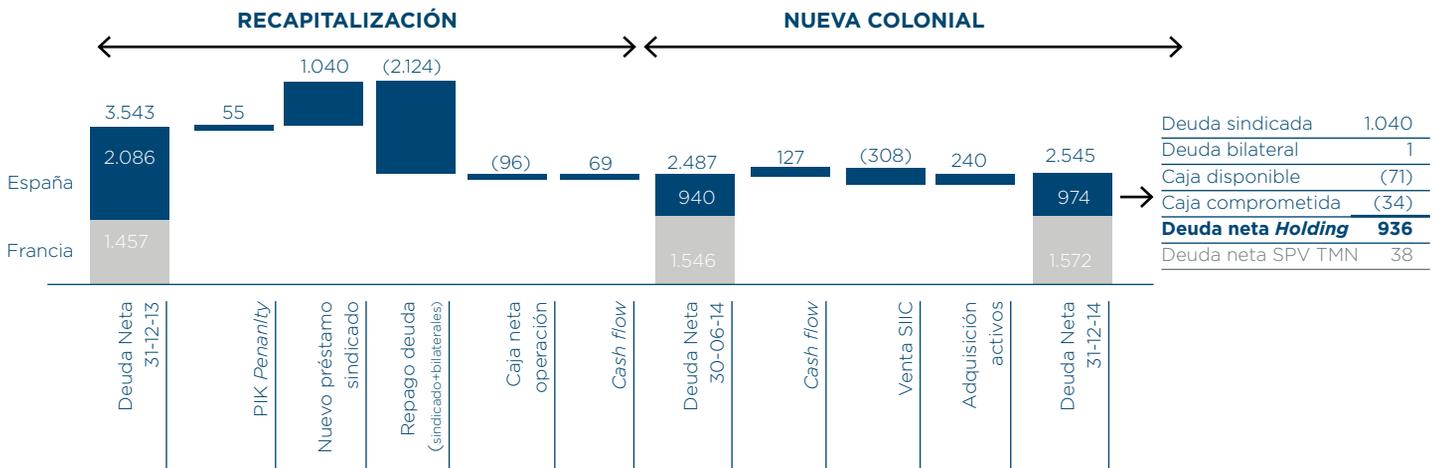
(5) Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación

# DEUDA

La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre de 2014 asciende a 2.545€m.

La deuda neta consolidada del Grupo Colonial ha disminuido en prácticamente 1.000€m (-28,2%) durante el año 2014 gracias al proceso de recapitalización de Colonial que ha permitido reducir su deuda neta en 1.111€m (-53,3%). En Francia, en cambio, el endeudamiento ha aumentado 114€m (+7,8%) debido básicamente a las inversiones en activos. La evolución de la deuda de Colonial durante el año 2014 ha sido la siguiente:

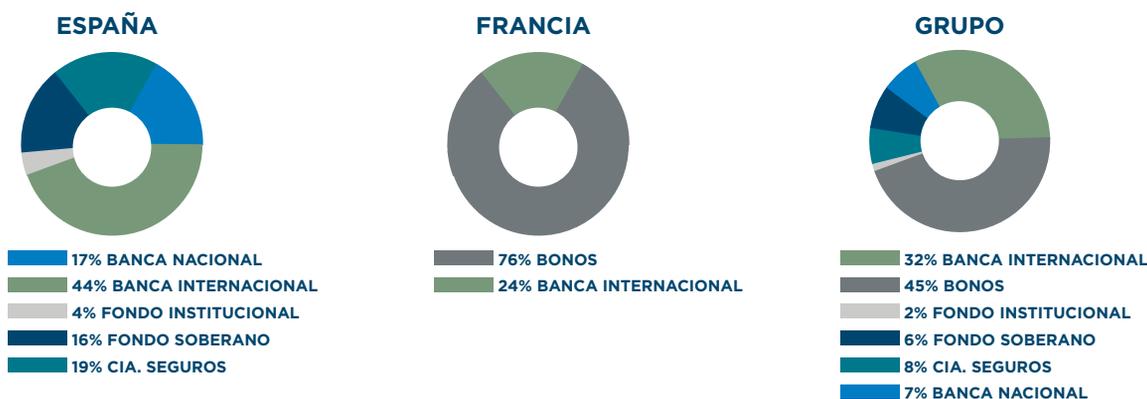
## MOVIMIENTOS DE LA DEUDA NETA (€m) - DICIEMBRE 2014



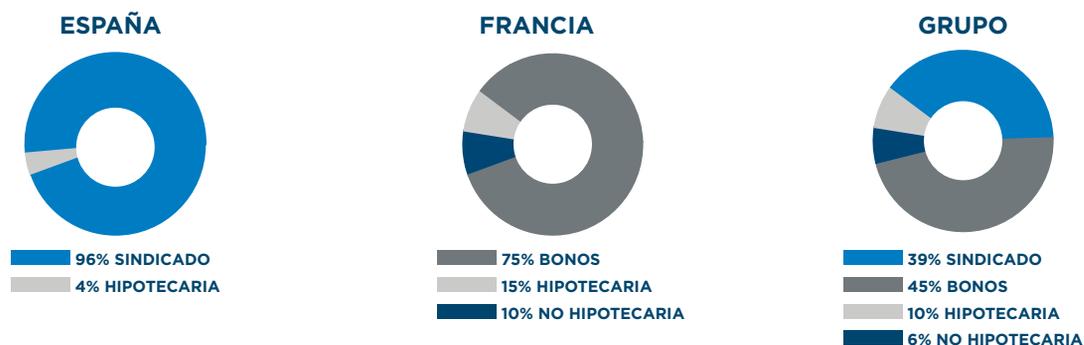
El Grupo Colonial dispone de un mix de deuda adecuadamente diversificado, con vencimientos a largo plazo que le permitirán aprovechar futuras oportunidades de crecimiento.

Las principales características de la deuda del Grupo se muestran a continuación:

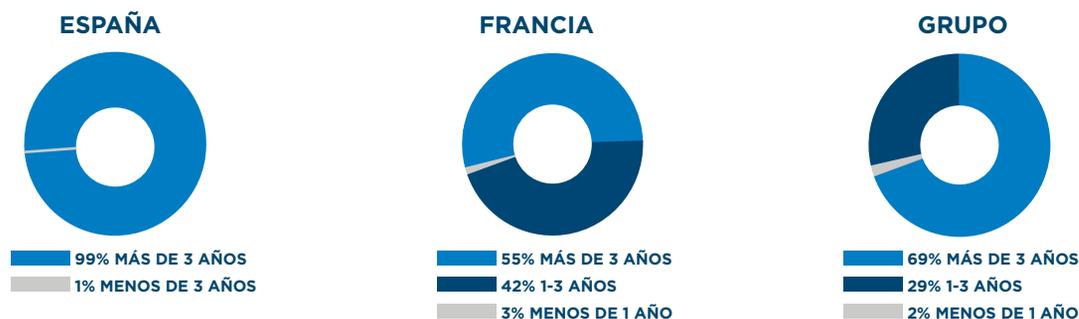
### TIPO DE PRESTAMISTA 31/12/2014



### TIPO DE DEUDA DISPUESTA 31/12/2014



### VENCIMIENTO DE DEUDA CONTRATADA 31/12/2014



España		Francia		Total	
Spread Deuda actual	387 p.b.	Spread Deuda actual	205 p.b.	Spread Deuda actual	278 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	4,1	Vida media saldos dispuestos (años)	3,8	Vida media saldos dispuestos (años)	3,9
Vida media deuda contratada (años)	4,1	Vida media deuda contratada (años)	3,9	Vida media deuda contratada (años)	3,9
Deuda contratada	1.083 €m	Deuda contratada	2.188 €m	Deuda contratada	3.271 €m

## Gestión Activa del Balance – “Liability Management”

Durante el mes de noviembre, SFL, filial del Grupo en París, ha implementado exitosamente dos operaciones que se enmarcan dentro de la política de gestión activa del balance. En particular, se han realizado las siguientes operaciones de “Liability Management” en Francia:

1. La emisión de bonos por un volumen de 500€M, con un vencimiento a 7 años (11/2021) y un cupón fijo del 1,875%
2. La recompra parcial de bonos existentes por un volumen de 300€M

Aprovechando una ventana de oportunidad en los mercados de capitales, dichas operaciones han permitido mejorar el vencimiento medio de la deuda del Grupo, reduciendo al mismo tiempo el coste financiero medio.

AUSIAS MARC, BARCELONA

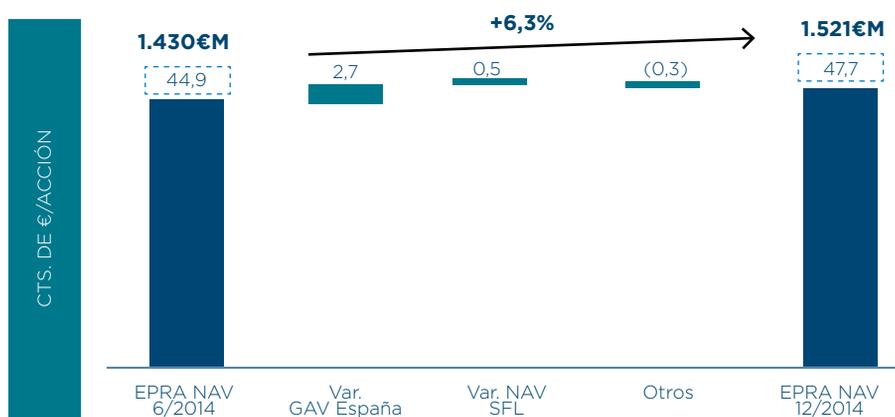


## EPRA Net Asset Value (NAV)

El EPRA NAV a 31 de Diciembre de 2014 del Grupo Colonial asciende a 1.521€m, lo que equivale a 47,7 céntimos de €/acción, un aumento de +6,3% en los últimos 6 meses.

Las principales variaciones del NAV a 31/12/2014 vs el NAV a 30/06/2014, se muestran en el gráfico a continuación:

### EPRA NAV COLONIAL



El incremento del valor de los activos ha supuesto un aumento de 3,2 céntimos del EPRA NAV (2,7 céntimos corresponden a España y 0,5 céntimos a Francia). Por el contrario, provisiones y otros efectos han supuesto un impacto negativo de 0,3 céntimos de euro en el EPRA NAV.

La cotización a 23 de febrero de 2015 es de 63 céntimos de €/acción y el precio objetivo del consenso de analistas es de 61 céntimos de €/acción.

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

### EPRA NET ASSET VALUE (€M)

	12/2014	6/2014	12/2013
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>1.423</b>	<b>1.476</b>	<b>409<sup>(1)</sup></b>
Incluye:			
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	4	4	4
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	11	11	13
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para laventa	na	na	na
Excluye:			
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	9	10	10
(v.a) Impuestos diferidos	73	67	63
(v.b) Créditos fiscales registrados en Balance	-	(143)	(143)
Incluye/excluye:			
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas	na	5	3
<b>EPRA NAV - €m</b>	<b>1.521</b>	<b>1.430</b>	<b>238</b>
<b>EPRA NAV - cts. de Euro por acción</b>	<b>47,7</b>	<b>44,9</b>	<b>94,9</b>
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>3.189</i>	<i>3.189</i>	<i>251</i>

(1) Fondos Propios consolidados ajustados por los impactos de actividades discontinuadas y de otras actividades sin recurso a Colonial

Cálculo del EPRA NAV: Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 1.423€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a valor contable y asciende a 4€m.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de otras inversiones realizadas por el Grupo.
3. Ajuste de MTM contabilizados: Para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM ("mark-to-market") de los instrumentos de cobertura (+9€m), registrados en el balance.
4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+73€m), registrados en el balance.

El EPRA NNAV a diciembre de 2014 asciende a 1.408€m, lo que corresponde a 44,2 céntimos de €/acción.



#### EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNAV) (€M)

	12/2014	6/2014	12/2013
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.521</b>	<b>1.430</b>	<b>238</b>
Incluye:			
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(9)	(10)	(10)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(32)	(43)	(34)
(iii) Impuestos diferidos	(71)	(65)	(61)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	na	143	143
<b>EPRA NNAV - €m</b>	<b>1.408</b>	<b>1.455</b>	<b>277</b>
<b>EPRA NNAV - cts de Euro por acción</b>	<b>44,2</b>	<b>45,6</b>	<b>110,4</b>
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>3.189</i>	<i>3.189</i>	<i>251</i>

Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-9€m), el valor de mercado de la deuda (-32€m) y los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-71€m), aplicando la bonificación por reinversión.

El Grupo Colonial tiene créditos fiscales por valor de 1.019€m asociados a bases imponibles negativas, pendientes de compensar con la generación de ingresos futuros. Esto significa que las cuotas por impuesto de sociedades que se generen en el futuro, se compensarán parcialmente con los mencionados créditos fiscales, que con la nueva reforma fiscal, se mantienen sin fecha límite hasta ser completamente compensados.

## Evolución bursátil

Colonial constituye hoy la primera inmobiliaria cotizada española en términos de capitalización.

### CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL €M (\*)

Colonial		<b>2.012</b>
Peer 1		<b>1.486</b>
Peer 2		<b>628</b>
Peer 3		<b>377</b>
Peer 4		<b>274</b>

### VOLUMEN MEDIO DIARIO (30 DÍAS) €M

Colonial		<b>10,8</b>
Peer 1		<b>9,0</b>
Peer 2		<b>2,5</b>
Peer 3		<b>1,7</b>
Peer 4		<b>1,1</b>

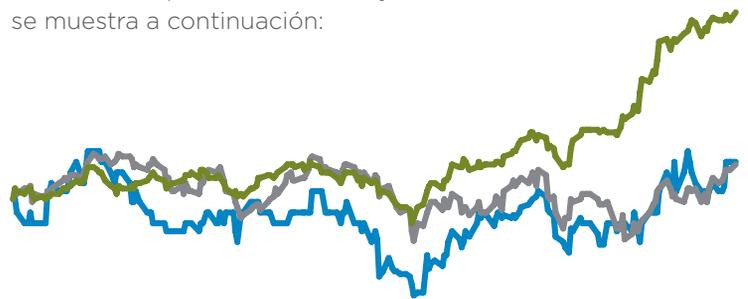
(\*) A 23 de Febrero de 2015. Inmobiliarias cotizadas con un volumen diario negociado > 0.5€m

Colonial forma parte de dos índices de la EPRA: el FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y el FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone, del Global Property Index 250 (GPR 250 Index), así como del índice Ibex Medium Cap.

Dichos índices constituyen índices inmobiliarios de referencia para empresas cotizadas internacionales.

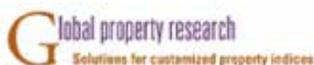
Adicionalmente, Colonial forma parte del índice Investment Property Databank (IPD), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.

La variación del valor de la cotización desde la recapitalización en mayo 2014, se muestra a continuación:



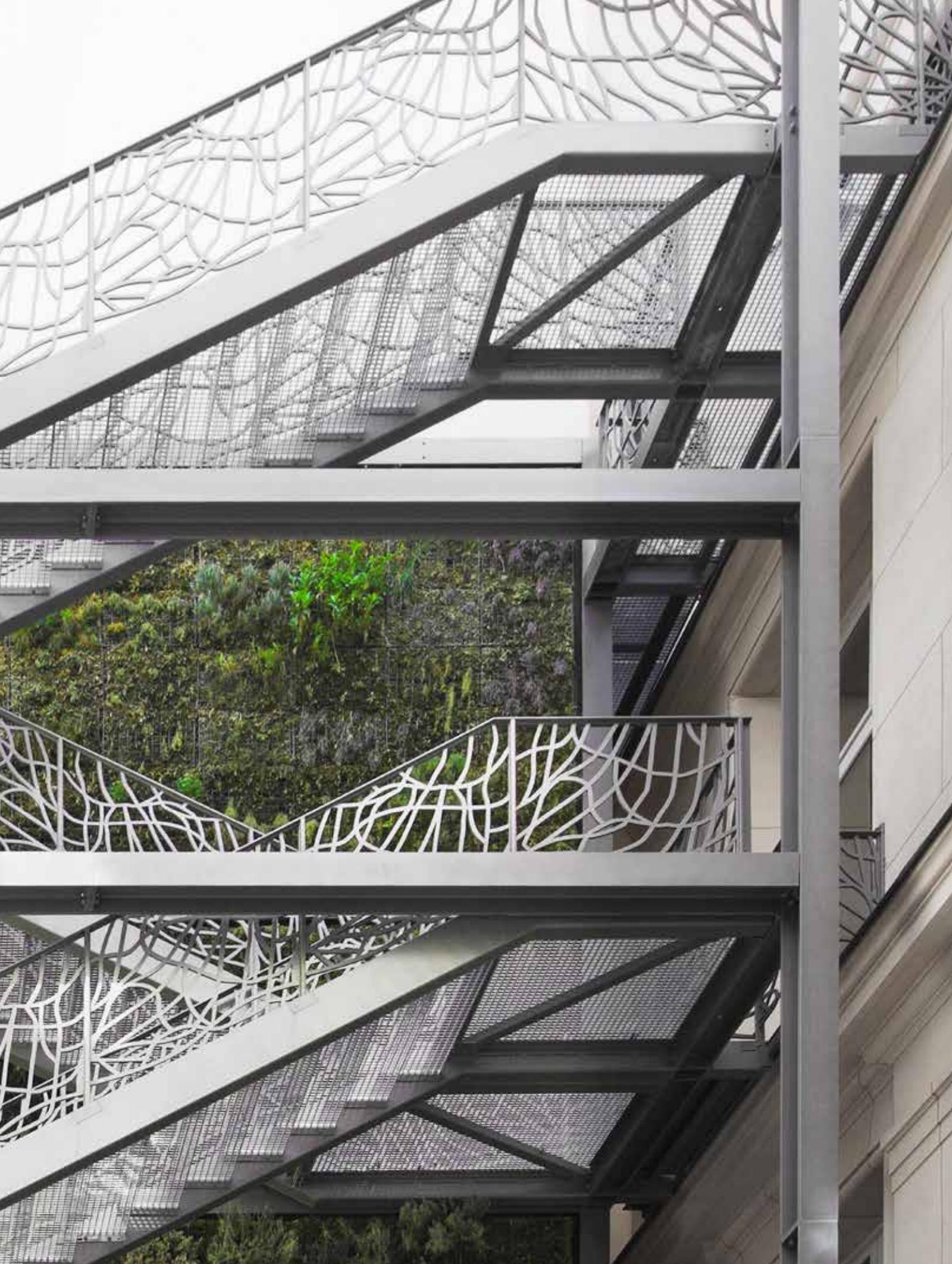
5/2014

2/2015



# Responsabilidad Social Corporativa





# RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

En 2015, el Grupo Colonial publica la primera Memoria de Responsabilidad Social Corporativa a fin de dar respuesta a las expectativas de todos sus grupos de interés.

Los grupos de interés del Grupo Colonial se definen como el conjunto de personas que han contribuido al progreso de la compañía y se consideran parte de la misma, siendo a su vez los responsables del desarrollo empresarial del Grupo. Estos se ven representados por los accionistas

e inversores, los financiadores, los clientes, los empleados, los proveedores y la sociedad en su conjunto.

El Informe Anual 2014 da respuesta a las inquietudes y expectativas de todos ellos, reuniéndose en el presente capítulo, aquellos aspectos que hacen referencia a proveedores, empleados y eco-eficiencia como parte de la sociedad.

Para más información ver Memoria de Responsabilidad Social corporativa 2014.

## Modelo de Sostenibilidad del Grupo Colonial

1. Estrategia clara de generación de *Cash Flow* a través de gestión proactiva de la cartera.
2. Atractiva rentabilidad con un perfil de riesgo bajo.
3. Cartera Premium de Inmuebles de alta Calidad y máxima eficiencia energética.
4. Excelencia en la prestación de servicios.
5. Gestión transparente de los Grupos de Interés

## Gestión colaborativa con los Proveedores

El Grupo promueve e incentiva la colaboración con aquellos proveedores y contratistas que acrediten estándares sociales, ambientales y de orden ético que comulguen con los suyos propios. En 2014, Inmobiliaria Colonial ha trabajado con un total de 720 proveedores y SFL con un total de 994, de los cuales el 83% y el 98,8%, respectivamente, se caracterizan por

ser proveedores locales. El 100% de los proveedores de negocio del Grupo Colonial (entendiendo como estos a los proveedores de servicios a los inmuebles) están sujetos a procesos de Homologación, con el objetivo de garantizar en todo momento el cumplimiento legal y el cumplimiento del Código Ético de la compañía.

## Equipo de Profesionales

El objetivo de la gestión de los recursos humanos es el de fomentar el potencial humano y profesional mediante el desarrollo de las personas que forman parte de la organización. En ese sentido, se busca ofrecer un empleo estable y de calidad, para así poder conseguir los objetivos establecidos en el plan estratégico del Grupo y garantizar la satisfacción de los empleados. Asimismo, las acciones de recursos humanos definidas hasta la fecha,

reflejan el compromiso del Grupo por una estrategia de crecimiento centrada en el cliente y en la cual los empleados participen plenamente en su consecución.

A cierre del año 2014, el Grupo contaba con la implicación de 145 personas, de las cuales el 51% desarrollaba sus funciones en SFL y 49% en Inmobiliaria Colonial, con una diversidad de plantilla compuesta por un 61% mujeres y 39% hombres.

## Eco-eficiencia

El Grupo Colonial asume el compromiso de procurar el mayor respeto al medio ambiente en el desarrollo de sus actividades, así como de minimizar los efectos negativos que, eventualmente, éstas pudieran ocasionar desde las sociedades del Grupo. Con este fin, se trabaja para establecer las mejores prácticas, involucrando a clientes, trabajadores y proveedores, para alcanzar unos altos niveles de eficiencia en los propios edificios, y así reduciendo su impacto en el entorno. Este objetivo, tiene como finalidad alcanzar una cartera de edificios eficientes que requieran de un menor consumo de recursos en su actividad diaria, y por consiguiente alcanzar una disminución de las emisiones de CO<sub>2</sub>, una reducción

del consumo y generación de materiales, y una disminución en el consumo de agua.

Con la intención de establecer la estrategia que permita lograr los objetivos, la dirección aprobó una Política general en la que se compromete a la aportación de los recursos necesarios para alcanzar dichos objetivos y metas. Asimismo, se han llevado a cabo Auditorías Energéticas que han permitido realizar la revisión energética inicial (utilizando los términos de la ISO 50.001), definiendo las áreas de uso significativo de energía e identificando las oportunidades para mejorar el desempeño energético.

**CONSUMOS Y EMISIONES 2014**

Indicadores de Sostenibilidad	Unidades de medida	Número de Inmuebles *	Consumo
<b>Consumo y Emisiones en Oficinas Propias Grupo Colonial (Diagonal 530, Castellana 52 y Washington Plaza)</b>			
Consumo Eléctrico (G4-EN3) (EPRA Elec-Abs)	MWh	3	<b>1.069</b>
Emisiones CO <sub>2</sub> (G4-EN15) (EPRA GHG-Dir-Abs)	Teq CO <sub>2</sub>	3	<b>330,8</b>
<b>Consumo y Emisiones en Oficinas Arrendadas*. (Gestión de suministros Grupo Colonial)</b>			
Consumo Energético total ·Consumo Eléctrico ·Consumo Combustibles ·Consumo Calefacción y Frío (G4-EN4) (EPRA Fuels-Abs, Elec-Abs, DH&CAbs)	MWh	32	<b>89.329</b>
Emisiones CO <sub>2</sub> (G4-EN17) (EPRA GHG-Indir-Abs)	Teq CO <sub>2</sub>	32	<b>15.484</b>
<b>Consumo Agua Inmuebles propios y arrendados*</b>			
Consumo Agua (G4-EN8) (EPRA Water-Abs)	M <sup>3</sup>	30	<b>244.305</b>

\*Inmuebles en los que el Grupo Colonial dispone de control en la gestión de suministros de parte del inmueble o en su totalidad. Para más información y detalle ver Memoria de Responsabilidad Social Corporativa del Grupo Colonial 2014.

**PLANTILLA GRUPO COLONIAL A 31/12/2014**

Categoría Laboral	Mujer	Hombre
Dirección	5	12
Mandos Intermedios	19	28
Personal Administrativo	64	17
<b>Edad (años)</b>		
Menos 30	2	3
30-50	60	39
Más 50	26	15
<b>Total Plantilla</b>	<b>88</b>	<b>57</b>
<b>Total empleados Grupo Colonial</b>	<b>145</b>	
<b>Estabilidad de la plantilla</b>		
Antigüedad media de la plantilla (años)	<b>12</b>	

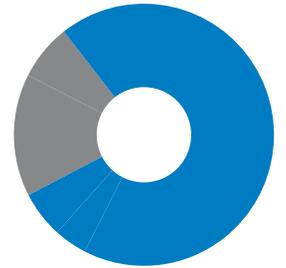
**PARTICIPACIÓN TOTAL FORMACIÓN GRUPO COLONIAL**

	Participantes	Horas
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>4.027</b>
Inversión (€)	251.436	

## Certificaciones

El Grupo Colonial tiene como objetivo trabajar en la mejora de la eficiencia energética basada en los procesos de certificación energética con el fin de implantar procesos de mejora continua en los inmuebles, disponiendo en su inventario de inmuebles con acreditaciones de cinco normas: ISO 50001, ISO 14001, BREEAM, LEED y HQE. Además se cuenta con certificaciones de eficiencia energética de obligado cumplimiento en España.

En la actualidad el 50,9% de los inmuebles disponen de alguna certificación en esta materia (lo que supone un 81,8% de certificación sobre valor de la cartera) y se ha establecido un objetivo de certificación para 2015 que supondrá la certificación de 17 inmuebles más (todos ellos no disponen de certificación en 2014), alcanzando en 2015 un 83% de inmuebles certificados en cartera.



82% CERTIFICADOS ENERGÉTICAMENTE  
18% SIN CERTIFICACIÓN

ALFONSO XII, MADRID



# Nuestro Patrimonio





# NUESTRO PATRIMONIO



## TORRE BCN

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

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



## PASEO DE LOS TILOS

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



## AV. DIAGONAL, 682

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



## AV. DIAGONAL, 609-615

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





### **BERLÍN, 38 - 48 / NUMÀNCIA, 46**

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



### **TGA**

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



### **AV. DIAGONAL 530-532**

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



### **AV. DIAGONAL, 409**

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



**VIA AUGUSTA, 21- 23**

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

**TORRE MARENOSTRUM**

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

**AUSIÀS MARC, 148**

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

**DIAGONAL GLÒRIES**

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



### PARC CENTRAL 22@ - BARCELONA

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

Los materiales y acabados serán de máxima calidad, y estará diseñado para integrarse perfectamente en su entorno. Dispondrá de 136 plazas de aparcamiento en el mismo edificio.



### COMPLEJO OFICINAS ILLACUNA

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



### COMPLEJO DE OFICINAS SANT CUGAT NORD

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



### PLAZA EUROPA 40-42

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



BREEAM<sup>ES</sup>

## ALFONSO XII

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



## ALCALÁ, 30-32

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



## PASEO DE RECOLETOS, 37-41

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



## PASEO DE LA CASTELLANA, 43

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



**MIGUEL ÁNGEL, 11**

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

**JOSÉ ABASCAL, 56**

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

**CAPITÁN HAYA, 53**

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

**AGUSTÍN FOXÁ, 29**

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



### HOTEL TRYP CHAMARTÍN

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



### RAMÍREZ DE ARELLANO, 37

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



### MV 49 BUSINESS PARK

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



### LÓPEZ DE HOYOS, 35

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



### **PASEO DE LA CASTELLANA, 52**

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



### **FRANCISCO SILVELA, 42**

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



### **ORTEGA Y GASSET, 100**

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



Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas

breeam

NF HOE



### WASHINGTON PLAZA

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

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



### ÉDOUARD VII

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



### CÉZANNE SAINT-HONORÉ

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



### LOUVRE SAINT-HONORÉ

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



Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas

breeam



### **OZONE C. ÉLYSÉES 92**

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

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



### **112 WAGRAM**

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



### **176 CHARLES DE-GAULLE**

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



### **#CLOUD ILOT RICHELIEU**

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



Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas

breeam

NF HOE



### 6 HANOVRE

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



### 131 WAGRAM

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



### RIVES DE SEINE

Situada a la orilla del Sena cerca de la gare de Lyon y del núcleo de transportes colectivos, este inmueble es uno de los grandes emblemas de la renovación del barrio de negocios del este parisino. Erigido en 1974, este edificio de 16 plantas cuenta con un gran vestíbulo que domina el Sena. Se realizó una importante rehabilitación del inmueble, que concluyó en 2001. Esto ha permitido diseñar unas plantas modernas de 1.200 m<sup>2</sup>, luminosas y flexibles. Natixis ha renovado su contrato de arrendamiento en 2013.



### HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN

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



Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas

breeam

NF HOE



## LE VAISSEAU

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



## GALERIE CHAMPS ÉLYSÉES

Simboliza una de las más prestigiosas localizaciones de París y está situada junto a la avenue des Champs Élysées, en el tramo más frecuentado. Se han realizado grandes trabajos de reestructuración en la galería. Totalmente rediseñada por Jean Nouvel, ha recuperado el orgullo y la elegancia. Este nuevo conjunto, que destila clase, de estilo haussmaniano y sobrio, presenta rasgos de modernidad con alumbrado y escaleras mecánicas en metal negro. La galerie Champs Élysées aloja hoy en día la mayor tienda de H&M a nivel mundial, de casi 2.800 m<sup>2</sup>.



## 96 IÉNA

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



## 103 GRENELLE

En la Rive Gauche, en el quartier des Ministères, este complejo histórico está dominado por una torre que alojaba en el siglo XIX la primera red de telégrafo óptico de Chappe y, hasta hace poco, la Administración de las líneas de telégrafo. Desde mitad de 2009, después de una gran reestructuración de dos años, el inmueble cuenta con 15.000 m<sup>2</sup> de oficinas para arrendar de primera categoría, con la certificación HQE®. Ofrece a la vez plantas que permiten la distribución tradicional con tabiques y espacios preciosos de más de 1 500 m<sup>2</sup> en la torre Chappe para distribuciones paisajísticas o mixtas. El complejo también presenta un alto nivel de prestaciones de servicios.



Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas



### 90 CHAMPS ÉLYSÉES

Situado sobre la galerie des Champs Élysées, este inmueble contemporáneo, remodelado recientemente por Jean Nouvel, cuenta con una fachada recubierta de piedra tallada utilizada en los edificios haussmanianos más bellos. El edificio sufrió una reestructuración y presenta tres preciosas plantas luminosas de 1.200 m<sup>2</sup>. SFL ha firmado un contrato de prearrendamiento con una gran empresa internacional de consultoría para direcciones generales que entrará en vigor en la primavera de 2015.



### IN/OUT

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



### 4-8 RUE CONDORCET

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

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





# Ratios EPRA





# RATIOS EPRA

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

## EPRA PERFORMANCE MEASURES - TABLA RESUMEN

	12/2014		12/2013	
	€M	Cent. por acción	€M	Cent. por acción
EPRA <i>Earnings</i>	435	14	(518)	(229)
EPRA NAV	1.521	48	238	95
EPRA NNAV	1.408	44	277	110
EPRA <i>Net Initial Yield</i>		3,7%		4,0%
EPRA <i>"topped-up" Net Initial Yield</i>		4,0%		4,3%
EPRA <i>vacancy rate</i>		14,9%		18,8%
EPRA <i>Cost ratio</i> (incluyendo costes de desocupación)		25,1%		23,3%
EPRA <i>Cost ratio</i> (excluyendo costes de desocupación)		20,9%		19,9%

## 1) EPRA EARNINGS

### RESULTADO EPRA - EJERCICIO 2014 - €M

	12/2014	12/2013
<b>Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS</b>	<b>492</b>	<b>(546)</b>
<b>Resultado neto atribuible al Grupo - cts. de Euro por acción</b>	<b>15</b>	<b>(242)</b>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(332)	(39)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(8)	9
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	na	na
(iv) Impuestos en por venta de activos	na	na
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	120	na
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	33	-(1)
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en <i>joint ventures</i> o similares <i>joint ventures</i>	na	na
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	26	27
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	6	(9)
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	98	41
<b>EPRA <i>Earnings</i></b>	<b>435</b>	<b>(518)</b>
<b>Resultado EPRA - cts. de Euro por acción</b>	<b>14</b>	<b>(229)</b>
<b>Ajustes específicos Compañía:</b>		
(a) Impactos de actividades discontinuadas	(701)	404
(b) Gastos y provisiones extraordinarios	49	27 <sup>(1)</sup>
(c) Resultado Financiero no recurrente	90	89 <sup>(1)</sup>
(d) Desactivación escudo fiscal	143	-
<b>Resultado Recurrente post ajustes específicos compañía</b>	<b>16,7</b>	<b>3,6</b>
<b>Resultado Recurrente post ajustes específicos compañía - cts. de Euro por acción</b>	<b>0,5</b>	<b>1,6</b>

(1) Nota: importes 2013 reclasificados aplicando última actualización de los EPRA *Best Practices Recommendations*

## 2) EPRA NAV

### EPRA NET ASSET VALUE - €M

	12/2014	12/2013
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>1.423</b>	<b>409<sup>(1)</sup></b>
<b>Incluye:</b>		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	4	4
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	11	13
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
<b>Excluye:</b>		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	9	10
(v.a) Impuestos diferidos	73	63
(v.b) Créditos fiscales registrados en Balance	-	(143)
<b>Incluye/excluye:</b>		
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas	na	3
<b>EPRA NAV - €m</b>	<b>1.521</b>	<b>238</b>
<b>EPRA NAV - cts. de Euro por acción</b>	<b>47,7</b>	<b>94,9</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>3.189</b>	<b>251</b>

(1) Fondos Propios consolidados ajustados por los impactos de actividades discontinuadas y de otras actividades sin recurso a Colonial

## 3) EPRA NNNAV

### EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV) - €M

	12/2014	12/2013
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.521</b>	<b>238</b>
<b>Incluye:</b>		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(9)	(10)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(32)	(34)
(iii) Impuestos diferidos	(71)	(61)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	na	143
<b>EPRA NNNAV - €m</b>	<b>1.408</b>	<b>277</b>
<b>EPRA NNNAV - cts. de Euro por acción</b>	<b>44,2</b>	<b>110,4</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>3.189</b>	<b>251</b>

#### 4) EPRA YIELD & TOPPED-UP YIELD

##### EPRA NET INITIAL YIELD Y "TOPPED-UP" NET INITIAL YIELD (€M)

		Barcelona	Madrid	París	Total 2014	Total 2013
Cartera de Activos - en propiedad		594	697	4.466	5.757	5.039
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		na	na	na	na	na
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(13)	(10)	(575)	(597)	(551)
<b>Total Cartera</b>	<b>E</b>	<b>582</b>	<b>687</b>	<b>3.891</b>	<b>5.160</b>	<b>4.488</b>
Asignación estimada de los costes de compra		19	18	214	252	208
<b>Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)</b>	<b>B</b>	<b>601</b>	<b>706</b>	<b>4.105</b>	<b>5.412</b>	<b>4.697</b>
<i>Passing Rent</i> anualizada		26	35	153	215	200
Gastos Cartera		(4)	(4)	(8)	(15)	(13)
<b>Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>A</b>	<b>23</b>	<b>31</b>	<b>146</b>	<b>199</b>	<b>187</b>
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		2	0	14	16	14
<b>"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>C</b>	<b>24</b>	<b>31</b>	<b>159</b>	<b>215</b>	<b>201</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>A/B</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,4%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,0%</b>
<b>EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)</b>	<b>C/B</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,4%</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,3%</b>
<i>Gross Rents</i> 100% Ocup	F	37	41	176	254	241
Gastos Cartera 100% Ocup		(1)	(2)	(5)	(8)	(8)
<b>Rentas Netas Anualizadas 100% Ocupadas</b>	<b>D</b>	<b>36</b>	<b>39</b>	<b>171</b>	<b>246</b>	<b>233</b>
<b>Net Yield 100% Ocupado</b>	<b>D/B</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,0%</b>
<b>Gross Yield 100% Ocupado</b>	<b>F/E</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,0%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,4%</b>

## 5) EPRA VACANCY RATE

### RATIO DESOCUPACIÓN EPRA OFICINAS (€M)

	12/2014	12/2013	Var. %
<b>BARCELONA</b>			
Superficie vacía ERV	0,6	0,4	
Portfolio ERV	2,5	2,2	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>22%</b>	<b>17%</b>	<b>4,8 pp</b>
<b>MADRID</b>			
Superficie vacía ERV	0,3	0,4	
Portfolio ERV	2,7	2,4	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>10%</b>	<b>18%</b>	<b>(7,4 pp)</b>
<b>PARÍS</b>			
Superficie vacía ERV	1,9	2,3	
Portfolio ERV	13,2	12,1	
<b>EPRA Ratio Desocupación París</b>	<b>14%</b>	<b>19%</b>	<b>(4,7 pp)</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>			
Superficie vacía ERV	2,8	3,1	
Portfolio ERV	18,4	16,7	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio</b>	<b>15%</b>	<b>19%</b>	<b>(3,8 pp)</b>

## 6) EPRA COST RATIOS

### EPRA COST RATIOS (€M)

	12/2014	12/2013	
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos <sup>(1)</sup>	35	34	
(ii) Gastos Explotación netos	21	20	
(iii) Fees de gestión	(1)	0	
(iv) Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura neto de cualquier beneficio relacionado	(0)	(2)	
(v) Gastos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>	2	3	
<b>Excluir (si es parte de lo anterior):</b>			
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias	na	na	
(vii) Coste de alquiler por concesiones (" <i>ground rent costs</i> ")	na	na	
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado	(2)	(3)	
<b>Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)</b>	<b>A</b>	<b>54</b>	<b>53</b>
(ix) Costes directos de desocupación	(9)	(8)	
<b>Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)</b>	<b>B</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
(x) Ingresos por rentas ( <i>Gross Rents</i> ) - según IFRS	211	213	
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)	(3)	(6)	
(xii) Suma: ingresos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>	9	21	
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>C</b>	<b>217</b>	<b>228</b>
<b>EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)</b>	<b>A/C</b>	<b>25,1%</b>	<b>23,3%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)</b>	<b>B/C</b>	<b>20,9%</b>	<b>19,9%</b>

(1) 2014: Corresponden a 32,3€m de gastos de estructura y 2,2€m de gastos operativos extraordinarios.  
 2013: Corresponden a 32,3€m de gastos de estructura y 1,9€m de gastos operativos extraordinarios.



29

# Información adicional en soporte electrónico

AGUSTI

N DE FOXA

29

# 1. ANEXOS

## 1.1 CARTERA DE ALQUILER

### Una cartera patrimonialista de calidad

#### CARTERA DE ALQUILER - CLASIFICACIÓN POR SUPERFICIE (m<sup>2</sup>) - 2014

	SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN						Total Cartera Alquilable	
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros			
París	322.925	31%	29.819	3%	19.306	2%	372.050	36%
Barcelona	278.334	27%	5.661	1%	-	-	283.995	28%
Madrid	222.508	22%	5.010	0%	8.458	1%	235.977	23%
Resto España	350	0%	866	0%	-	-	1.216	0%
<b>TOTAL</b>	<b>824.118</b>	<b>80%</b>	<b>41.357</b>	<b>4%</b>	<b>27.764</b>	<b>3%</b>	<b>893.238</b>	<b>87%</b>

#### CARTERA DE ALQUILER - CLASIFICACIÓN POR VALOR DE MERCADO (€M) - 2014

	SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN						Total Cartera Alquilable	
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros			
París	3.703	64%	322	6%	-	-	4.025	70%
Barcelona	553	10%	29	1%	-	-	582	10%
Madrid	664	12%	-	-	23	0%	687	12%
Resto España	-	-	1	0%	9	0%	10	0%
<b>TOTAL NEGOCIO</b>	<b>4.919</b>	<b>85%</b>	<b>352</b>	<b>6%</b>	<b>32</b>	<b>1%</b>	<b>5.304</b>	<b>92%</b>

#### PORTFOLIO EN ALQUILER



**5.757**  
€M

TOTAL VALOR  
ACTIVOS

**725.341**  
m<sup>2</sup>

SUPERFICIE  
S/RASANTE TOTALES

**93%**

EDIFICIOS DE  
OFICINAS<sup>(1)</sup>

**75%**

CBD<sup>(1)</sup>

(1) Calculado en base a valor

## PROYECTOS EN CURSO

Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros		Total Cartera	
80.948	8%	6.167	1%	-	-	459.165	45%
33.227	3%	-	-	-	-	317.222	31%
1.499	0%	-	-	-	-	237.475	23%
-	-	-	-	11.519	1%	12.735	1%
<b>115.674</b>	<b>11%</b>	<b>6.167</b>	<b>1%</b>	<b>11.519</b>	<b>1%</b>	<b>1.026.598</b>	<b>100%</b>

## PROYECTOS EN CURSO

Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros		Total Cartera	
441	8%	-	-	-	-	4.466	78%
13	0%	-	-	-	-	594	10%
-	-	-	-	-	-	687	12%
-	-	-	-	-	-	10	0%
<b>454</b>	<b>8%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.757</b>	<b>100%</b>



**BARCELONA**  
17 EDIFICIOS  
202.134 m<sup>2</sup> S/RASANTE  
TOTALES



**MADRID**  
15 EDIFICIOS  
171.464 m<sup>2</sup> S/RASANTE  
TOTALES



**PARÍS**  
19 EDIFICIOS  
351.743 m<sup>2</sup> S/RASANTE  
TOTALES

## 1.2 ESTADOS FINANCIEROS

## CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA CONSOLIDADA - Diciembre acumulado - €m

	2014	2013	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>211</b>	<b>213</b>	<b>(2)</b>	<b>(1%)</b>
Gastos de explotación netos <sup>(3)</sup>	(21)	(21)	(0)	(1%)
<b>EBITDA rentas</b>	<b>191</b>	<b>192</b>	<b>(2)</b>	<b>(1%)</b>
Otros ingresos	2	4	(2)	(50%)
Gastos estructura	(32)	(32)	0	1%
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>161</b>	<b>165</b>	<b>(4)</b>	<b>(2%)</b>
<b>EBITDA "like for like"</b>	<b>149</b>	<b>143</b>	<b>6</b>	<b>4%</b>
<b>Resultados asociados a SIIC de París</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>(15)</b>	<b>(70%)</b>
Ventas de Activos en renta	0	388	(388)	-
Coste de Ventas	(0)	(397)	397	-
<b>EBITDA venta de activos en renta</b>	<b>(0)</b>	<b>(9)</b>	<b>9</b>	<b>-</b>
Extraordinarios	(7)	(27)	(34)	-
<b>Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses (incl. resultados asociados a SIIC de París)</b>	<b>161</b>	<b>149</b>	<b>12</b>	<b>8%</b>
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	332	37	295	-
Amortizaciones y Provisiones	(164)	1	(165)	-
Resultado Financiero	(225)	(213)	(12)	(6%)
<b>Resultado de act.continuadas antes de impuestos</b>	<b>103</b>	<b>(25)</b>	<b>128</b>	<b>513%</b>
Impuesto de sociedades	(176)	(35)	(141)	(405%)
Resultado de actividades Discontinuas	701	(405)	1.106	-
Socios minoritarios	(136)	(82)	(54)	(66%)
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>492</b>	<b>(547)</b>	<b>1.039</b>	<b>-</b>
<b>Análisis del Resultado - €m</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Var.</b>	<b>Var. %<sup>(1)</sup></b>
EBITDA recurrente	161	165	(4)	(2%)
Resultados asociados a SIIC de París - recurrente	4	11	(7)	(62%)
Resultado financiero recurrente	(102)	(124)	22	18%
Impuestos y otros - resultado recurrente	(8)	(8)	(0)	(1%)
Minoritarios - resultado recurrente	(39)	(41)	2	4%
<b>Net Profit Recurrente - post ajustes específicos compañía <sup>(2)</sup></b>	<b>16,7</b>	<b>3,6</b>	<b>13</b>	<b>-</b>
<b>EPRA Earnings</b>	<b>435</b>	<b>(518)</b>	<b>953</b>	<b>-</b>
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>492</b>	<b>(547)</b>	<b>1.039</b>	<b>-</b>

(1) Signo según el impacto en beneficio (*profit impact*)

(2) *Net Profit* recurrente = EPRA Earnings + ajustes específicos compañía. Destaca en particular el ajuste de actividades discontinuadas (Asentia)

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

## Resultado operativo recurrente

- A cierre del ejercicio 2014, el Grupo ha alcanzado un EBITDA recurrente de 161€m, un 2% inferior al del mismo periodo del año anterior.

El EBITDA recurrente *like for like*<sup>(1)</sup> es de 149€m, cifra un 4% superior al ejercicio anterior.

- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA rentas) ha aumentado un 4% en términos homogéneos.

Este incremento se debe principalmente a un aumento de los ingresos por rentas en términos homogéneos en el *portfolio* de Madrid y en el de París.

Dichos incrementos compensan la bajada de rentas en el *portfolio* de Barcelona. Esta variación se analiza con más detalle en el apartado de 'Evolución del negocio'.

### RESULTADO OPERATIVO - Diciembre acumulado - €m

	2014	2013	Var. % <sup>(1)</sup>
<b>EBITDA rentas <i>like for like</i></b>	<b>180</b>	<b>173</b>	<b>4%</b>
EBITDA Estructura	(32)	(32)	1%
EBITDA Otros ingresos <i>like for like</i>	1	3	(54%)
<b>EBITDA recurrente <i>like for like</i></b>	<b>149</b>	<b>143</b>	<b>4%</b>
EBITDA No comparable	12	21	(44%)
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>161</b>	<b>165</b>	<b>(2%)</b>

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

## Resultado operativo no recurrente

Los resultados extraordinarios se deben principalmente al impacto positivo de la "desconsolidación<sup>(2)</sup>" de Asentia, con un impacto positivo de 701€m. Adicionalmente, debido a la modificación fiscal sobre el aprovechamiento de las bases imponibles negativas, la compañía ha desactivado íntegramente el crédito fiscal activado en balance.

(1) EBITDA comparable, ajustando las desinversiones realizadas, variaciones en la cartera de proyectos y otros efectos extraordinarios

(2) Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación

## Resultados financieros

- Con fecha 4 de Abril de 2014 Colonial firmó un nuevo préstamo sindicado por importe de 1.040€m, que junto al importe de la ampliación de capital de 1.263€m permitió, con fecha 6 de mayo, la cancelación del anterior préstamo sindicado así como de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales y situar el LTV en niveles cercanos al 40% (38,4% a 31 de diciembre).
- Con fecha 20 de noviembre de 2014, SFL realizó una nueva emisión de obligaciones por importe de 500€m con vencimiento a 7 años y con un cupón fijo del 1,875%. Posteriormente, con fecha 27 de noviembre de 2014, SFL culminó una operación de recompra parcial de las obligaciones con vencimientos en 2016 y 2017, por importes de 200€m y 100€m. Con esta operación el Grupo Colonial ha alargado los plazos de vencimiento de su deuda y ha reducido sus costes de financiación.
- El resultado financiero total del Grupo hasta el 31 de diciembre ha ascendido a (225)€m de los cuales (102)€m corresponden a resultado financiero recurrente y (123)€m a gasto financiero no recurrente.
- El gasto financiero recurrente del Grupo ha sido de (109)€m, un 21% inferior al del año anterior, debido a un menor volumen de deuda después de la recapitalización.

<b>Resultado Financiero - Diciembre acumulado - €m</b>	<b>ESP</b>	<b>FR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Var <sup>(1)</sup></b>
Ingreso financiero recurrente	1	0	1	3	(74%)
Gasto financiero recurrente España	(47)	0	(47)	(74)	(36%)
Gasto financiero recurrente Francia	0	(62)	(62)	(64)	(3%)
Activación de financieros	0	7	7	11	(36%)
<b>Resultado financiero recurrente (excl. Método participación)</b>	<b>(46)</b>	<b>(55)</b>	<b>(102)</b>	<b>(124)</b>	<b>(18%)</b>
Ingreso financiero no recurrente	0	0	0	5	(100%)
Gasto financiero no recurrente	(90)	(24)	(114)	(76)	50%
Variaciones de valor instrumentos financieros	(1)	(8)	(9)	(18)	(50%)
<b>Resultado financiero (excl. Método participación)</b>	<b>(137)</b>	<b>(87)</b>	<b>(225)</b>	<b>(213)</b>	<b>5%</b>

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

- Los gastos financieros activados durante el ejercicio ascienden a 7€m, y corresponden a la financiación de un proyecto en Francia.
- El 80% del gasto financiero no recurrente se concentra en España y corresponde principalmente al registro contable de los intereses capitalizables de 686 p.b. sobre el principal del antiguo préstamo sindicado de Colonial (41€m), a la cancelación de la periodificación de las coberturas y gastos asociados a dicho préstamo (13,5€m) y a los gastos asociados a la formalización de la nueva financiación de Colonial (31,8€m).
- En Francia, los gastos financieros no recurrentes corresponden al coste de la operación de recompra de bonos descrita anteriormente (22,3€m). Las variaciones de valor de los instrumentos financieros corresponden, principalmente, al impacto de la cancelación anticipada por parte de SFL de operaciones de cobertura NON IAS Compliance.
- El coste financiero de la deuda del Grupo se detalla en el cuadro adjunto. Hay que tener en cuenta que el cambio en la estructura de financiación de Colonial es efectivo a partir del 6 de mayo de 2014.

<b>Diciembre acumulado - €m</b>	<b>ESP</b>	<b>FR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Var</b>
Coste Medio de la deuda %	3,53%	3,54%	3,54%	3,23%	31pb
Comisión de disponibilidad %	0,00%	0,44%	0,22%	0,20%	2pb
Coste de las comisiones %	0,00%	0,43%	0,22%	0,17%	5pb
<b>Coste financiero total %</b>	<b>3,53%</b>	<b>4,41%</b>	<b>3,98%</b>	<b>3,60%</b>	<b>38pb</b>
<b>Spread Medio (sin comisiones)</b>	<b>290pb</b>	<b>205pb</b>	<b>247pb</b>	<b>182pb</b>	<b>65pb</b>

- El *spread* de crédito medio del Grupo para el ejercicio 2014 se ha situado en 247 puntos básicos sobre el Euribor (290 puntos básicos en España y 205 puntos básicos en Francia). Incluyendo las comisiones, el *spread* de crédito medio se situaría en 291 puntos básicos (290 puntos básicos en España y 292 puntos básicos en Francia).

## 1.3 BALANCE CONSOLIDADO

€M	12/2014	12/2013
<b>ACTIVO</b>		
Fondo de comercio de Consolidación	0	120
<i>En explotación</i>	5.345	4.602
<i>En curso, anticipos y provisiones</i>	318	314
Inversiones Inmobiliarias	5.663	4.916
Inversiones método de participación	0	302
Resto activos no corrientes	47	216
<b>Activos no corrientes</b>	<b>5.710</b>	<b>5.554</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	71	66
Otros activos corrientes	128	57
Activos Disponibles para la Venta	17	843
<b>Activos corrientes</b>	<b>215</b>	<b>966</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.925</b>	<b>6.520</b>
<b>PASIVO</b>		
<i>Capital Social</i>	797	226
<i>Otras reservas</i>	154	36
<i>Resultados del Ejercicio</i>	492	(547)
<i>Otros</i>	(20)	(59)
Fondos propios	1.423	(344)
Minoritarios	1.376	1.273
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>2.799</b>	<b>929</b>
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	1.196	996
Deuda financiera no corriente	1.401	547
Pasivos por impuestos diferidos	197	169
Otros pasivos no corrientes	124	121
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>2.918</b>	<b>1.833</b>
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	9	14
Deuda financiera corriente	68	2.057
Acreedores y otras cuentas a pagar	93	88
Otros pasivos corrientes	39	62
Pasivos asociados a activos para la venta	0	1.538
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>209</b>	<b>3.758</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>5.925</b>	<b>6.520</b>

**CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (€M)**

Inmovilizado material - uso propio <sup>(1)</sup>	30
Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) <sup>(2)</sup>	5.657
Activos no corrientes mantenidos para la venta- Inversiones inmobiliarias <sup>(3)</sup>	17
<b>Valor contabilizado en balance</b>	<b>5.703</b>
Beneficios no realizados - uso propio	11
No valorados	0
Periodos de carencia	44
<b>Ajustes</b>	<b>54</b>
<b>Valor de mercado según valoradores externos</b>	<b>5.757</b>

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

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

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

## 1.4 DETALLE DEUDA

La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre de 2014 asciende a 2.545€M siendo su detalle el siguiente:

**DESGLOSE DEUDA FINANCIERA NETA - GRUPO COLONIAL (€M)**

	Diciembre 2014			Diciembre 2013			Var. Total
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	
Préstamo Sindicado	1.040	0	1.040	1.759	50	1.809	(769)
Deuda Hipotecaria / <i>Leasings</i>	43	232	275	299	237	536	(261)
Deuda Subordinada	0	0	0	42	0	42	(42)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	156	156	11	199	210	(54)
Bonos	0	1.200	1.200	0	1.000	1.000	200
<b>Total Deuda Bruta</b>	<b>1.083</b>	<b>1.588</b>	<b>2.671</b>	<b>2.111</b>	<b>1.486</b>	<b>3.597</b>	<b>(926)</b>
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes*	(109)	(17)	(126)	(25)	(29)	(54)	(72)
<b>Deuda neta consolidada</b>	<b>974</b>	<b>1.572</b>	<b>2.545</b>	<b>2.086</b>	<b>1.457</b>	<b>3.543</b>	<b>(998)</b>
Vida media de los saldos dispuestos (años)	4,1	3,8	3,9	1,3	2,8	2,7	1,2
Coste financiero % (sin comisiones)	3,53%	3,98%	3,76%	3,02%	4,05%	3,43%	33pb

(\*) sin deducir la caja destinada a pagos ya comprometidos por importe de 36€M

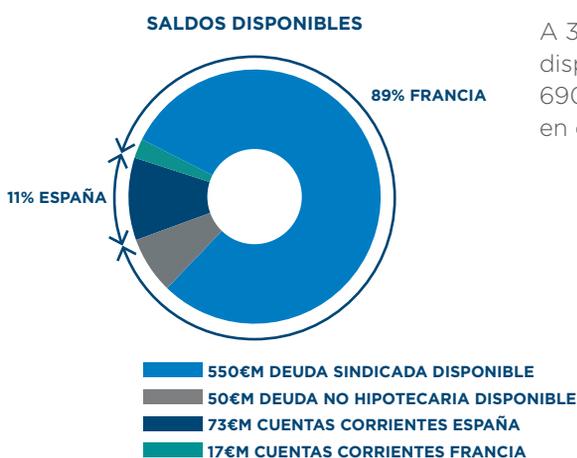
## Principales ratios de endeudamiento & liquidez

La deuda neta  *Holding*  a Diciembre 2014 asciende a 936€M (970€M excluyendo caja comprometida) y la deuda neta Grupo es de 2.545€M (2.581€M excluyendo caja comprometida). Los ratios de endeudamiento LTV (*Loan to Value*) son del 38,4% para el LTV  *Holding* <sup>(1)</sup> y del 44,8% a nivel del Grupo<sup>(2)</sup>.

En caso de utilizar el valor de los activos sin descontar los costes de adquisición (valor incluyendo *transfer costs*), los ratios de LTV son del 36,3% y del 42,8% respectivamente, tal y como muestra la tabla a continuación:

### PRINCIPALES RATIOS DE ENDEUDAMIENTO (DICIEMBRE ACUMULADO - €M)

	<i> Holding </i>	Grupo
GAV incl. <i>Transfer costs</i>	2.670	6.033
GAV excl. <i>Transfer costs</i>	2.523	5.757
Deuda neta - excluyendo caja comprometida	970	2.581
<b>LTV incl. <i>Transfer costs</i></b>	<b>36,3%</b>	<b>42,8%</b>
<b>LTV excl. <i>Transfer costs</i></b>	<b>38,4%</b>	<b>44,8%</b>



A 31 de diciembre los saldos disponibles del Grupo ascienden a 690€M, distribuidos como se muestra en el gráfico.

(1) Calculado como deuda neta financiera  *Holding*  excluyendo caja comprometida / GAV  *Holding*

(2) Calculado como deuda neta consolidada excluyendo caja comprometida / GAV  *Holding*

## Coberturas

La estructura de la cartera de derivados a 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

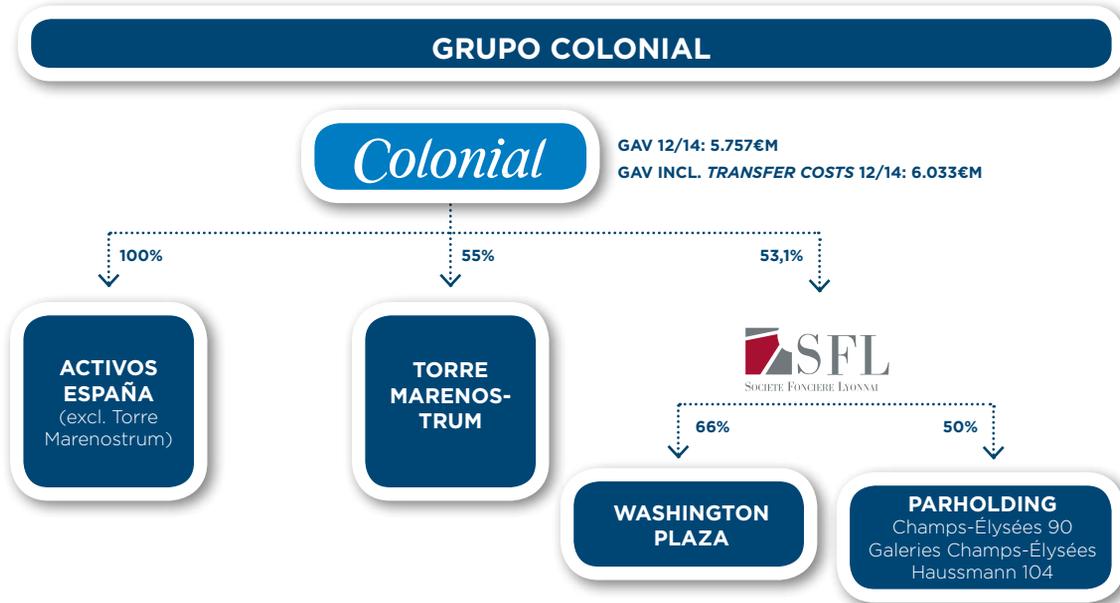
<b>31 Diciembre 2014</b> <b>Instrumento derivado - €M</b>	<b>Clase de protección</b>	<b>España</b>	<b>Francia</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>	<b>MTM</b> <b>(Excupón)</b>
SWAP	Tipo fijado Variable - Fijo	119	185	304	28%	(13)
CAP	Tipo variable con un máximo	780	0	780	72%	0
<b>Total nominal coberturas variable- fijo</b>		<b>899</b>	<b>185</b>	<b>1.084</b>	<b>100%</b>	<b>(13)</b>
<b>Vida Media (años)</b>		<b>4,1</b>	<b>2,7</b>	<b>3,8</b>		
<b>% Cobertura s/ Deuda Bruta (*)</b>		<b>83%</b>	<b>48%</b>	<b>74%</b>		
<b>% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta (*)</b>		<b>83%</b>	<b>87%</b>	<b>85%</b>		

(\*) En el caso de Colonial únicamente se han considerado los nuevos CAP's contratados (780€M) para dar cobertura al nuevo préstamo sindicado.

- La política de gestión de riesgo tiene por objetivo mantener un adecuado coste global de la deuda. Para ello el Grupo contrata instrumentos financieros derivados, que le permiten gestionar su exposición a las variaciones en los tipos de interés. Adicionalmente la política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la norma IFRS 39, y cuya variación del valor de mercado (MtM) se registre directamente a patrimonio neto. En este sentido, con fecha 9 de mayo de 2014 Colonial procedió a la contratación de CAPs por importe de 780€M, con un *strike* o nivel de cobertura del 1,25% y vencimiento 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de cubrir el 75% del principal del nuevo préstamo sindicado.
- El ratio de cobertura efectivo a 31 de diciembre de 2014 (coberturas/deuda a tipo variable) se sitúa en el 74% (83% en España y 48% en Francia).
- A esa misma fecha el porcentaje total de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de la deuda bruta se sitúa en el 85% por el efecto de las emisiones de obligaciones de SFL a tipo fijo (83% en España y en 87% en Francia).

## 1.5 ESTRUCTURA SOCIETARIA

## Estructura societaria



## 1.6 SERIES HISTÓRICAS

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



**2**

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

**2014**

Cuentas Anuales Consolidadas  
del ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2014,  
elaboradas conforme a las  
Normas Internacionales de  
Información Financiera e  
Informe de Gestión Consolidado



Deloitte, S.L.  
 Avda. Diagonal, 654  
 08034 Barcelona  
 España  
 Tel: +34 932 80 40 40  
 Fax: +34 932 80 28 10  
 www.deloitte.es

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de  
 Inmobiliaria Colonial, S.A.

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

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (en adelante, el Grupo) que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014 y el estado del resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

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

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

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

### Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situaci3n financiera consolidada de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2014, as3 como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Informaci3n Financiera, adoptadas por la Uni3n Europea, y dem3s disposiciones del marco normativo de informaci3n financiera que resultan de aplicaci3n en Espa1a.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gesti3n consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situaci3n del Grupo, la evoluci3n de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la informaci3n contable que contiene el citado informe de gesti3n concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificaci3n del informe de gesti3n consolidado con el alcance mencionado en este mismo p3rrafo y no incluye la revisi3n de informaci3n distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes.

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



Francesc Ganyet

26 de febrero de 2015



## INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO COLONIAL)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Miles de Euros)

	Nota	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
<b>ACTIVO</b>			
Fondo de comercio	7	-	120.000
Activos intangibles	-	2.486	2.035
Inmovilizado material	8	32.985	32.952
Inversiones inmobiliarias	9	5.663.309	4.916.066
Activos financieros no corrientes	10	10.070	309.750
- Inversiones por el método de la participación		-	302.341
- Otros activos financieros		10.070	7.409
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	18	1.422	142.592
Otros activos no corrientes	11	126	30.709
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.710.398</b>	<b>5.554.104</b>
Deudores comerciales y otros	12	58.008	47.476
Activos financieros corrientes	-	63	951
Activos por impuestos	18	14.513	20.995
Efectivo y medios equivalentes	14	125.956	53.557
Activos no corrientes mantenidos para la venta	24	16.539	842.748
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>215.079</b>	<b>965.727</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>5.925.477</b>	<b>6.519.831</b>

Las Notas 1 a 26 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.

# INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO COLONIAL)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Miles de Euros)

	Nota	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
Capital Social		797.214	225.919
Prima de emisión		560.606	109
Reservas Sociedad Dominante		1.165.187	1.083.485
Resultados negativos de ejercicios anteriores Sociedad Dominante		(944.584)	(837.243)
Reservas consolidadas		(621.819)	(193.463)
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		(6.368)	(18.358)
Otros instrumentos de patrimonio		1.904	2.488
Valores propios		(21.291)	(59.945)
Resultado del ejercicio		491.994	(546.928)
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>1.422.843</b>	<b>(343.936)</b>
<b>Intereses minoritarios</b>		<b>1.376.108</b>	<b>1.272.765</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	13	<b>2.798.951</b>	<b>928.829</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14 y 15	1.479.951	627.895
Emisión de obligaciones y valores similares	14	1.195.564	995.587
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	18	203.750	184.776
Provisiones no corrientes	17	13.611	767
Otros pasivos no corrientes	16	24.891	23.643
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.917.767</b>	<b>1.832.668</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14 y 15	73.468	2.059.521
Emisión de obligaciones y valores similares	14	8.775	13.619
Acreedores comerciales	16	104.302	101.220
Pasivos por impuestos	18	16.035	25.507
Provisiones corrientes	17	6.179	20.609
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta	24	-	1.537.858
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>208.759</b>	<b>3.758.334</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>5.925.477</b>	<b>6.519.831</b>

Las Notas 1 a 26 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.

# INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO COLONIAL)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Miles de Euros)

<b>ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL</b>	Nota	2014	2013
Importe neto de la cifra de negocios	20	211.477	213.111
Otros ingresos	20	2.606	4.095
Gastos de personal	20	(25.432)	(18.789)
Otros gastos de explotación	20	(54.333)	(39.997)
Amortizaciones		(1.444)	(1.490)
Variación neta de provisiones		(17.941)	(17.682)
Resultados netos por ventas de activos	20	(27)	(9.056)
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>114.906</b>	<b>130.192</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	20	331.953	37.430
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	20	(124.579)	(649)
Ingresos financieros	20	19.402	22.861
Resultado Sociedades por el procedimiento de la participación	20	(2.176)	20.969
Gastos financieros	20	(232.366)	(235.723)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros		(3.733)	(107)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>103.407</b>	<b>(25.027)</b>
Impuesto sobre las ganancias	18	(175.783)	(34.817)
<b>Resultado consolidado neto de actividades continuadas</b>		<b>(72.376)</b>	<b>(59.844)</b>
Resultado de actividades discontinuadas	24	700.861	(405.052)
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>628.485</b>	<b>(464.896)</b>
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		491.994	(546.928)
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	13	136.491	82.032
Resultado básico por acción (Euros)	5	0,228	(2,439)
Resultado diluido por acción (Euros)	5	0,228	(2,439)
<b>Otro resultado integral</b>			
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>628.485</b>	<b>(464.896)</b>
<b>Otras partidas del resultado integral registradas directamente en el patrimonio neto</b>		<b>3.955</b>	<b>37.883</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	15	4.329	44.884
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores		(374)	(7.001)
<b>Transferencias al resultado integral</b>		<b>10.742</b>	<b>6.844</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	15	10.742	6.844
<b>Resultado integral consolidado</b>		<b>643.182</b>	<b>(420.169)</b>
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		503.984	(515.079)
Resultado global atribuido a intereses minoritarios		139.198	94.910
Resultado integral básico por acción (Euros)		0,234	(2,297)
Resultado integral diluido por acción (Euros)		0,234	(2,297)

Las Notas 1 a 26 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado integral correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.

# INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO COLONIAL)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Miles de Euros)

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos ejercicios anteriores Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	Valores propios	Otros instrumentos de patrimonio	Resultado	Intereses minoritarios	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>13</b>	<b>225.918</b>	<b>102</b>	<b>1.083.591</b>	<b>-</b>	<b>48.822</b>	<b>(1.008)</b>	<b>(60.047)</b>	<b>3.955</b>	<b>(1.129.005)</b>	<b>1.219.637</b>	<b>1.391.965</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	-	31.849	-	-	(546.928)	94.910	<b>(420.169)</b>
Aumento de capital		1	7	(42)	-	-	-	-	(8)	-	-	<b>(42)</b>
Distribución de resultado 2012		-	-	-	(837.243)	(291.762)	-	-	-	1.129.005	(49.084)	<b>(49.084)</b>
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	-	(89)	-	-	-	-	89	-	-	<b>-</b>
Cartera valores propios		-	-	-	-	-	-	102	-	-	90	<b>192</b>
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	(1.548)	-	267	<b>(1.281)</b>
Variaciones de perímetro y otros		-	-	25	-	49.477	(49.199)	-	-	-	6.945	<b>7.248</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>13</b>	<b>225.919</b>	<b>109</b>	<b>1.083.485</b>	<b>(837.243)</b>	<b>(193.463)</b>	<b>(18.358)</b>	<b>(59.945)</b>	<b>2.488</b>	<b>(546.928)</b>	<b>1.272.765</b>	<b>928.829</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	-	11.990	-	-	491.994	139.198	<b>643.182</b>
Aumento de capital		740.734	558.492	(49.977)	-	-	-	-	(2.025)	-	-	<b>1.247.224</b>
Reducción de capital		(169.439)	-	169.439	-	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
Distribución de resultado 2013		-	-	-	(107.341)	(439.587)	-	-	-	546.928	(49.288)	<b>(49.288)</b>
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	2.005	(15)	-	-	-	-	15	-	-	<b>2.005</b>
Cartera valores propios		-	-	(35.267)	-	(524)	-	38.654	-	-	(132)	<b>2.731</b>
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	1.426	-	207	<b>1.633</b>
Variaciones de perímetro y otros		-	-	(2.478)	-	11.755	-	-	-	-	13.358	<b>22.635</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>13</b>	<b>797.214</b>	<b>560.606</b>	<b>1.165.187</b>	<b>(944.584)</b>	<b>(621.819)</b>	<b>(6.368)</b>	<b>(21.291)</b>	<b>1.904</b>	<b>491.994</b>	<b>1.376.108</b>	<b>2.798.951</b>

Las Notas 1 a 26 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.

# INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO COLONIAL)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Miles de Euros)

FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	2014	2013
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado de explotación		114.906	130.192
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		1.444	1.490
Variación de provisiones (neto) (+/-)	20	17.941	17.682
Otros	20	(8.025)	(1.281)
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	20	27	9.056
Resultado ajustado		126.293	157.139
Pagos por impuestos (-)		8.883	(21.040)
Dividendos recibidos de empresas asociadas (+)	10	7.279	9.066
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(24.765)	3.110
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		(2.774)	(8.293)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>114.916</b>	<b>139.982</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(1.027)	(1.079)
Activos materiales	8	(88)	(151)
Inversiones inmobiliarias	9	(375.186)	(146.486)
Activos financieros		-	-
		(376.301)	(147.716)
Desinversiones en (+)			
Activos materiales	8	121	-
Activos financieros	10	303.351	17.514
Inversiones inmobiliarias	9	-	381.105
		303.472	398.619
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(72.829)</b>	<b>250.903</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados (-)	13	(49.288)	(49.084)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	14	(2.188.969)	(250.078)
Intereses pagados (+/-)	20	(189.284)	(107.449)
Cancelación de instrumentos financieros derivados (-)	20	(22.384)	(17.620)
		(2.449.925)	(424.231)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	14	1.209.206	85.604
Ampliación de capital (+)	13	1.263.338	-
Gastos asociados con ampliaciones de capital	13	(49.977)	-
Operaciones con acciones propias (+/-)	13	2.731	55
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		54.939	(15.245)
		2.480.237	70.414
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>30.312</b>	<b>(353.817)</b>
<b>4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
<b>Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas</b>		<b>72.399</b>	<b>37.068</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de actividades continuadas</b>	<b>14</b>	<b>53.557</b>	<b>69.017</b>
<b>Efectivo traspasado a las actividades discontinuadas</b>		<b>-</b>	<b>(52.528)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	<b>14</b>	<b>125.956</b>	<b>53.557</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
1. Efectivo procedente de las actividades continuadas		-	52.528
2. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	3.237
3. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-	(8.043)
4. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		-	(58.791)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>(11.069)</b>

Las Notas 1 a 26, y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014.

# INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO COLONIAL)

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

## 1. Actividad del Grupo Colonial

### Actividad del Grupo

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

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

Hasta la fecha de la salida del perímetro de consolidación del subgrupo Asentia (Nota 2-f), el Grupo también efectuaba la actividad de desarrollo de suelo y de promoción inmobiliaria residencial en España a través de sus sociedades dependientes Asentia Project, S.L.U. (en adelante, "Asentia" o "Asentia Project") y Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. (en adelante, "DUE"), y la actividad de promoción y explotación de centros comerciales y parques empresariales, realizada en España, Bulgaria y Rumania a través del grupo del que es sociedad cabecera Riofisa, S.A.U. (en adelante, subgrupo Riofisa o Riofisa para la sociedad dependiente).

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

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

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

### a) Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2014 y del resultado integral de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2014, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la

Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Colonial, han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 25 de febrero de 2015.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2014, pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de junio de 2014.

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2014 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

<b>NUEVAS NORMAS, MODIFICACIONES E INTERPRETACIONES</b>		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	1 de enero de 2014 <sup>(1)</sup>
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	1 de enero de 2014 <sup>(1)</sup>
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	1 de enero de 2014 <sup>(1)</sup>
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	1 de enero de 2014 <sup>(1)</sup>
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	1 de enero de 2014 <sup>(1)</sup>
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	1 de enero de 2014 <sup>(1)</sup>
Sociedades de inversión: modificación NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión.	1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	1 de enero de 2014
Modificaciones a la NIC 36 Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	1 de enero de 2014 <sup>(2)</sup>
Modificaciones a la NIC 39 Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013)	Las modificaciones determinan en qué casos y con qué criterios la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	1 de enero de 2014

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB fue el 1 de enero de 2013.

(2) Esta modificación de la NIC 36 fue aplicada por el Grupo de forma anticipada con efecto 1 de enero de 2013.

La aplicación de las nuevas normas anteriormente descritas no ha tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

**Normas e interpretaciones emitidas no vigentes**

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

<b>NUEVAS NORMAS, MODIFICACIONES E INTERPRETACIONES</b>		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada.	17 de junio de 2014 <sup>(1)</sup>
<b>No aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	1 de enero de 2018
NIIF 14 Cuentas de diferimiento de actividades reguladas	Requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a regulación de tarifas.	1 de enero de 2016
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31).	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de julio de 2014
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 -Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 - Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores a una serie de normas.	1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de la participación en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá el método de la participación en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016

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

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

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

### **c) Moneda funcional**

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

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

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

- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 4-c).
- La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Notas 4-a y 7).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados (Notas 4-m y 18).
- El valor de mercado de determinados activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados (Nota 15).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Notas 17 y 19).

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

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

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

1. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Colonial, S.A., y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales han sido preparadas por

la Dirección de cada sociedad del Grupo. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente.

2. Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el ejercicio se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o momento de venta, según proceda.
3. Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
5. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
  - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Intereses minoritarios” del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.
  - b. Los resultados del periodo: se presentan en el capítulo “Resultado neto atribuido a intereses minoritarios” del estado de resultado integral consolidado.
6. Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo, han sido los siguientes:

***Integración global:***

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como todas las entidades en las que el Grupo controla directa o indirectamente las políticas financieras y operativas, de forma que ejerce el poder sobre la participada. Ello, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad Dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo.
- En este sentido la sociedad Asentia Project, S.L.U. fue consolidada al 31 de diciembre de 2013, dado que la posibilidad de convertir el préstamo participativo en participaciones sociales de dicha sociedad, únicamente era ejecutable por las entidades de crédito durante un período de 30 días a partir de la fecha en que Asentia Project, S.L.U. emitiese el certificado acerca de las ratios financieras *Loan to Value* y *Net Loan to Value*. Al 31 de diciembre de 2013, los derechos potenciales de voto no eran ejercitables. Por todo ello, y dado que el valor en libros era negativo, se siguieron integrando las partidas procedentes del subgrupo Asentia.

- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se incluye en el Anexo I).

***Consolidación por el método de la participación:***

- Se consolidan por el método de la participación aquellas sociedades que tienen la consideración de sociedades asociadas. El coste de dichas participaciones se reconoce inicialmente por su coste de adquisición.
  - Se consideran sociedades asociadas todas las entidades sobre las que Grupo Colonial ejerce una influencia significativa pero sobre las que no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.
  - La participación del Grupo en los beneficios o pérdidas posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en el estado de resultado integral consolidado, mientras que los movimientos posteriores registrados directamente en las reservas de la sociedad asociada se reconocen directamente en el Patrimonio neto del Grupo. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, Grupo Colonial no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada.
  - Las ganancias no realizadas por transacciones entre Grupo Colonial y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de Grupo Colonial en éstas. Asimismo, también se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si existe evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo que se transfiere.
7. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional significativo.
  8. Los activos y pasivos de las operaciones en el extranjero se convierten según los tipos de cambio vigentes en la fecha del estado de situación financiera consolidado. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del periodo, mientras que el resto de partidas de fondos propios se convierten aplicando el tipo de cambio histórico. Las diferencias de conversión que surjan, en su caso, se clasifican como patrimonio neto. Dichas diferencias de conversión se reconocen como ingresos y gastos en el periodo en que se realiza o enajena la inversión.

## f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2014 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 25 de febrero de 2014, Asentia Project, S.L. ha formalizado una ampliación de 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 ha sido íntegramente asumida mediante la compensación de créditos por parte de tres entidades acreedoras de Asentia. Como consecuencia de dicha ampliación de capital, la participación de Colonial en el capital social de la citada sociedad, que hasta la fecha era del 100%, se ha reducido hasta el 18,99% del capital.

Asimismo y en la misma fecha, la Junta General de Socios de Asentia ha aprobado la modificación del órgano de administración de la sociedad, sustituyendo el Administrador Único por un Consejo de Administración, así como el nombramiento de Consejeros, fijando su número en 4, no siendo ninguno de ellos en representación de Colonial.

Posteriormente, se han realizado diversas ampliaciones de capital, íntegramente suscritas mediante la compensación de créditos por parte de diversas entidades acreedoras de Asentia, que han reducido la participación de Colonial en Asentia hasta el 3,79% al 31 de diciembre de 2014.

Como consecuencia de todo lo anterior, Colonial ha perdido el control sobre Asentia, cuya participación ha pasado a ser contabilizada en el estado de situación financiera como un activo financiero disponible para la venta, valorando la participación en los estados financieros en 0 euros. Adicionalmente, y como consecuencia de la pérdida de control mencionada, se ha registrado el efecto de las garantías financieras entregadas por cuenta del grupo Asentia (Nota 17).

El efecto de esta variación en el perímetro de consolidación sobre los principales epígrafes del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014, ha sido el siguiente:

ACTIVO	31 de diciembre 2014	PASIVO	31 de diciembre 2014
		Reservas consolidadas	3.530
		Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros (Nota 13)	5.317
		Resultado del ejercicio (Nota 5)	700.740
		Intereses minoritarios (Nota 13)	13.695
		<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>723.282</b>
		Provisiones no corrientes (Nota 17)	26.065
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>26.065</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 24)	(788.511)	Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta (Nota 24)	(1.537.858)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>(788.511)</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>(1.537.858)</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>(788.511)</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>(788.511)</b>

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

	Miles de Euros
	Diciembre 2014
Cancelación de activos y pasivos netos de minoritarios (Nota 24)	735.531
Registro garantías financieras (Nota 17)	(26.065)
Reciclaje al estado de resultado integral de la reserva de derivados (Nota 13)	(5.317)
Otros reciclajes al estado de resultado integral	(3.289)
<b>Resultado de actividades discontinuadas</b>	<b>700.861</b>
Atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante	700.740
Atribuido a intereses minoritarios (Nota 13)	121

La partida "Registro garantías financieras" incluye el registro como provisiones no corrientes de las garantías financieras entregadas por cuenta del Grupo Asentia en el momento de la pérdida de control sobre dicha sociedad:

- 12.535 miles de euros correspondientes al valor otorgado por Colonial a los *warrants* Asentia, valorándolos a partir de la contrapartida a entregar (acciones de la propia Sociedad Dominante), y cuya ejecución se ha materializado con fecha 30 de diciembre de 2014 (Notas 10 y 13), y
- 13.530 miles de euros correspondientes al importe de los costes de urbanización pendientes de ejecutar en la UE-1 de Entrenúcleos, en virtud de los acuerdos adquiridos con BBVA en la refinanciación de DUE firmada

el 20 de junio de 2013. Los fondos para satisfacer dicha obligación se encuentran depositados en una cuenta pignorada a favor de BBVA.

- Con fecha 23 de julio de 2014 SFL ha materializado la cesión de la totalidad de las acciones (29,63%) que mantenía en el capital de SIIC de París, participación registrada por el método de la participación. El precio de venta neto de gastos de la transmisión ha ascendido a 303.557 miles de euros, generando una plusvalía contable de 8.485 miles de euros (Nota 24).
- Con fecha 1 de octubre de 2014 y, con efectos contables desde el 1 de enero de 2014, se ha realizado la cesión global de activos y pasivos de la sociedad dependiente Abix Service S.L.U. (en adelante, "Abix") a favor de la Sociedad Dominante, sin que la citada operación haya tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2014.
- Con fecha 4 de diciembre de 2014 SFL ha adquirido el 100% del capital social de las sociedades francesas SNC Condorcet Holding y SNC Condorcet Propco, propietarias de un inmueble situado en la calle Condorcet de París. El importe de dicha adquisición se ha situado en 229.438 miles de euros (Nota 9).

Por su parte, las variaciones en el perímetro de consolidación del ejercicio 2013, fueron las siguientes:

- La participación de la Sociedad Dominante en SFL se vio reducida del 53,451% al 53,142% como consecuencia del acuerdo alcanzado con la entidad financiera de la sociedad dependiente DUE para refinanciar su deuda. Como consecuencia del citado acuerdo, se enajenaron 143.765 acciones de SFL por un importe de 6.513 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, las sociedades dependientes Colonial Invest, S.L.U. (antes Asentia Invest, S.L.U.), Colonial Tramit, S.L.U. (antes Asentia Gestión, S.L.U.), Maud SAS (antes SB1 SAS), SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 están inactivas.

## g) Situación financiera. Proceso de recapitalización y refinanciación de la Sociedad Dominante

Los Administradores formularon las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 bajo el principio de empresa en funcionamiento, considerando los acuerdos aprobados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 21 enero de 2014 que facultaban a los miembros del Consejo de Administración de Colonial a materializar la recapitalización y refinanciación de la Sociedad Dominante. Todo ello, sobre la base de la existencia de tres compromisos de inversión individuales y vinculantes de los grupos inversores Grupo Villar Mir, Grupo Santo Domingo y Amura Capital (vinculada a Mora Banc), sujetos a determinadas condiciones.

El proceso de recapitalización y obtención de una nueva financiación ha culminado con éxito tras la realización de las siguientes operaciones durante el primer semestre del ejercicio 2014:

- Con fecha 17 de febrero de 2014 ha sido inscrita la reducción del capital social en 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción (Nota 13).

- Con fecha 25 de febrero de 2014 Asentia ha procedido a ampliar su capital social, ampliación que ha sido íntegramente suscrita mediante la capitalización de créditos por parte de tres de sus entidades acreedoras. 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. Posteriormente, se ha reducido hasta el 3,79% tras nuevas capitalizaciones de créditos descritas en la Nota 2-f.
- Con fecha 4 de abril de 2014, Colonial y *Crédit Agricole Corporate & Investment Bank*, actuando como banco agente, y otras entidades financieras firmaron el nuevo préstamo sindicado (Nota 14) por importe de 1.040.000 miles de euros, quedando la disposición de los fondos sujeta, principalmente, a la realización de una ampliación de capital por un importe mínimo de 1.240.000 miles de euros que hiciera que la ratio *Loan to Value* fuera de un máximo del 43%.
- Con fecha 6 de mayo de 2014 ha sido inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona un aumento del capital social de la Sociedad Dominante, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,18 euros cada una (Nota 13). El importe total de la ampliación de capital ha ascendido a 1.263.338 miles euros.

Los fondos obtenidos del nuevo préstamo sindicado y de la ampliación de capital han sido utilizados por la Sociedad Dominante para la amortización anticipada del Préstamo Sindicado anterior, para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por Abix, así como para financiar los costes del proceso de reestructuración financiera y de la ampliación de capital.

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

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 de la Sociedad Dominante, no procede propuesta de distribución de resultados.

### 4. Normas de valoración

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

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

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición, considerando como coste de la misma los valores razonables, en la fecha de intercambio, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por la sociedad adquirente a cambio del control de la sociedad adquirida.

El coste de la combinación de negocios, se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF 3 para su reconocimiento. La diferencia positiva entre el coste de la

combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como fondo de comercio, el cual representa por tanto, el pago anticipado realizado por Grupo Colonial de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Inmuebles para uso propio***

Los inmuebles para uso propio, así como el mobiliario y equipos de oficina se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

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

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

### **Otro inmovilizado**

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

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

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

	Años de vida útil estimada	
	España	Francia
<b>Inmuebles</b>		
Construcciones	50	50
Instalaciones	10 a 15	10 a 50
Otras instalaciones	5 a 20	10 a 50
Otro inmovilizado	3 a 10	5 a 40

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de “Otros gastos de explotación – Servicios exteriores y otros gastos” del estado de resultado integral consolidado (Nota 20-d).

### **c) Inversiones inmobiliarias (Nota 9)**

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (Jones Lang LaSalle en España, y CB Richard Ellis Valuation, Jones Lang LaSalle y Atis Real, en Francia, tanto para los ejercicios 2014 como 2013), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2014 y 2013 es la de capitalización de los ingresos, que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada (“yield”) a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

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

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

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

El detalle de las *yields* netas consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2014 y 2013, se detallan en los siguientes cuadros:

<b>Yields (%) - Oficinas</b>	Brutas		Netas
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2013
<b>Barcelona - Prime Yield</b>			
Cartera en explotación	6,31	6,65	6,39
Total cartera	6,32	6,65	6,39
<b>Madrid - Prime Yield</b>			
Cartera en explotación	5,80	6,48	6,20
Total cartera	5,80	6,51	6,24
<b>París - Prime Yield</b>			
Cartera en explotación	4,54	5,12	5,12
Total cartera	4,54	5,13	5,13

**HIPÓTESIS CONSIDERADAS  
A 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

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

**HIPÓTESIS CONSIDERADAS  
A 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

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

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

<b>Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad</b>	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2014	5.757.247	+307.574	-302.901
Diciembre 2013	5.039.038	+266.354	-241.224

Nota: el efecto detallado en el cuadro adjunto, se refiere a los activos del segmento de patrimonio del Grupo, sin incluir la sensibilidad correspondiente a los activos en curso.

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2014 y 2013 se detalla en el siguiente cuadro (Nota 20-g):

	Miles de Euros	
	Capitalizado en el periodo	Tipo de interés medio
<b>Ejercicio 2014</b>		
Subgrupo SFL	7.473	3,52%
<b>Total ejercicio 2014</b>	<b>7.473</b>	<b>-</b>
<b>Ejercicio 2013</b>		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	48	2,97%
Subgrupo SFL	10.937	3,59%
<b>Total ejercicio 2013</b>	<b>10.985</b>	<b>-</b>

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2014 y 2013 derivados del alquiler de inmuebles de inversión han ascendido a 211.477 y 213.111 miles de euros (Nota 20-a), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" del estado de resultado integral consolidado adjunto.

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

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

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales e inversiones inmobiliarias en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor al contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y beneficios de la propiedad del arrendamiento. A 31 de diciembre de 2014 y 2013, la totalidad de dichos derechos corresponden a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia se valoran a valor de mercado y no se amortizan.

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

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

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

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

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

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

##### **Activos financieros (Notas 10 y 12)**

###### *Valoración inicial*

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

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

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

- Las participaciones valoradas mediante el método de participación se incluyen por el valor del porcentaje que representan del valor neto patrimonial de la sociedad asociada, corregidas por las plusvalías tácitas existentes en el momento de su adquisición.
- Activos financieros destinados a la venta: se incluyen en esta partida, las inversiones en las que el Grupo no tiene influencia significativa o control, siendo valoradas a valor razonable, siendo éste el valor de mercado o un valor calculado utilizando métodos de valoración como el análisis de flujos de caja descontados. Cuando no es posible la determinación del valor razonable, se valoran a coste amortizado.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones de dicho valor razonable, hasta que el activo se enajene o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en el estado de resultado integral consolidado.

- Préstamos y partidas a cobrar: en esta partida se incluyen los créditos concedidos a terceros y a empresas asociadas que se hallan valorados por su valor nominal y clasificados atendiendo a su vencimiento. Asimismo, se incluyen en esta partida los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.

- Activos financieros no derivados: en esta partida se incluyen los valores de renta fija corrientes y no corrientes mantenidos en general hasta su vencimiento, que se valoran a coste amortizado. Los valores de renta fija corrientes se registran en el epígrafe de "Activos financieros corrientes" del estado de situación financiera consolidado. Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan siguiendo un criterio financiero.

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

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

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

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

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

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

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados de carácter significativo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Indemnizaciones por cese***

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante mantiene una provisión por este concepto por importe de 277 miles de euros.

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

El subgrupo SFL mantiene a 31 de diciembre de 2014, varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa,

de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en el estado de resultado integral consolidado es la suma del coste de los servicios del periodo, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales.

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

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

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

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

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se ha tomado como referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Solventis, tanto para el ejercicio 2014 como para el 2013).

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

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

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

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en Patrimonio Neto se mantiene hasta que dicha transacción se

realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto se transfiere al estado de resultado integral consolidado del ejercicio. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

El uso de productos financieros derivados por parte del Grupo está regido por las políticas del Grupo aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, que establecen de forma escrita los principios para el uso de dichos productos.

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

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

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

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

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

#### *Régimen general*

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

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

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultado integral consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. Asimismo y, de acuerdo con lo

establecido en la NIC 12, las variaciones en los activos y pasivos por impuestos diferidos motivados por cambios en las tasas o en las normativas fiscales, se reconocen en el estado de resultados integral consolidado del ejercicio en el que se aprueban dichas modificaciones.

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

### **Régimen SIIC - Subgrupo SFL**

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

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

Este régimen permite al subgrupo SFL estar exonerado de impuestos por los resultados generados en la explotación de su negocio de patrimonio, así como por las plusvalías obtenidas de ventas de inmuebles, con la condición de distribuir de forma anual como dividendos, el 85% de los resultados afectos a dicha actividad y el 50% de las plusvalías obtenidas por ventas de inmuebles de sociedades acogidas a dicho régimen. A partir del 1 de enero de 2014, dichos porcentajes aumentan hasta el 95% y el 60%, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

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

El resultado obtenido por dividendos de inversiones financieras, se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos.

##### ***Arrendamientos operativos***

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2014 y 2013, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos, excepto por los arrendamientos financieros descritos en la Nota 9.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan en el estado de resultado integral consolidado en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará al estado de resultado integral consolidado a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

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

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias (Nota 4-c), que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta (Nota 9).

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

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

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

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

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2014 y 2013 ha ascendido a 40.616 y 42.860 miles de euros, respectivamente, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultado integral consolidado.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2014 y 2013, incluidos dentro del epígrafe “Beneficio de explotación” del estado de resultado integral consolidado, ascienden a 61.374 y 63.309 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

## **r) Transacciones con vinculadas**

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

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

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

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

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea altamente probable, el activo esté en condiciones para su venta inmediata en su situación actual

y se espere que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de la clasificación del activo como mantenido para la venta.

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

### **s.2) Operaciones discontinuadas**

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante consideró su participación en el subgrupo cuya sociedad cabezera es Asentia Project, S.L.U. como un activo no corriente mantenido para la venta y la actividad correspondiente al segmento de suelo y promoción como una actividad discontinuada.

Tal y como se indica en la Nota 2-f, con fecha 25 de febrero de 2014 la participación en Asentia Project, S.L.U. ha dejado de formar parte del perímetro de consolidación de Colonial.

## t) Jerarquía del valor razonable

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

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

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 4-k). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo al 31 de diciembre de 2014.

El desglose al 31 de diciembre de 2014 de los activos y pasivos del Grupo valorados al valor razonable según los citados niveles el siguiente:

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

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

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

## 5. Resultado por acción

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

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
<b>Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:</b>	<b>491.994</b>	<b>(546.928)</b>
- procedente de actividades continuadas	(208.746)	(164.324)
- procedente de actividades discontinuadas	700.740	(382.604)
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	2.156.420	224.209
Número de acciones ordinarias potenciales por conversión de obligaciones (en miles)	-	80
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias diluidas (en miles)	2.156.420	224.209
	Euros	Euros
<b>Resultado básico y diluido por acción:</b>	<b>0,228</b>	<b>(2,439)</b>
- procedente de actividades continuadas	(0,097)	(0,733)
- procedente de actividades discontinuadas	0,325	(1,706)

## 6. Información financiera por segmentos

### Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Colonial en vigor a 31 de diciembre de 2014 y que se ha utilizado por la Dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Información por segmentos 2014

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

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

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

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

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

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

### Información por segmentos 2013

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promo- ciones y suelo	Unidad Corpora- tiva	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Pa- trimonio			
Ingresos	28.653	36.730	151.823	-	217.206	-	-	<b>217.206</b>
Cifra de negocios (Nota 20-a)	28.359	35.437	149.315	-	213.111	-	-	<b>213.111</b>
Otros ingresos (Nota 20-b)	294	1.293	2.508	-	4.095	-	-	<b>4.095</b>
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos (Nota 20-f)	(1.855)	(5.024)	(2.177)	-	(9.056)	-	-	<b>(9.056)</b>
Beneficio / (Pérdida) de explotación	22.041	27.895	136.229	(108)	186.057	-	(55.865)	<b>130.192</b>
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20-f)	(49.344)	(60.739)	147.291	222	37.430	-	-	<b>37.430</b>
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20-e)	-	-	-	-	-	-	(649)	<b>(649)</b>
Resultado financiero (Nota 20-g)	-	-	-	-	-	-	(192.000)	<b>(192.000)</b>
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	-	-	(25.027)	<b>(25.027)</b>
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	-	-	-	-	-	-	(59.844)	<b>(59.844)</b>
Resultado actividades Discontinuas (Nota 24)	6	(8.265)	-	(24.419)	(32.678)	(363.964)	(8.410)	<b>(405.052)</b>
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	-	-	(464.896)	<b>(464.896)</b>
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 20-i)	-	-	-	-	-	-	82.032	<b>82.032</b>
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	(546.928)	<b>(546.928)</b>

No se produjeron transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2013, excepto por los compromisos derivados de la reestructuración de la deuda de Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U., sociedad perteneciente al subgrupo Asentia que actualmente ya no forma parte del perímetro de consolidación (Nota 2-f).

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

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promo- ciones y suelo	Unidad Corpora- tiva	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Pa- trimonio			
<b>Activo</b>								
Fondo de comercio (Nota 7)	-	-	120.000	-	120.000	-	-	<b>120.000</b>
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Nota 8 y Nota 9)	542.987	556.881	3.818.212	-	4.918.080	-	32.973	<b>4.951.053</b>
Activos financieros	36.279	(874)	4.813	-	40.218	-	21.699	<b>61.917</b>
Inversiones método participación (Nota 10)	-	-	302.341	-	302.341	-	-	<b>302.341</b>
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	173.301	<b>173.301</b>
Deudores comerciales y otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	68.471	<b>68.471</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 24)	-	43.082	-	11.155	54.237	788.511	-	<b>842.748</b>
<b>Total</b>	<b>579.266</b>	<b>599.089</b>	<b>4.245.366</b>	<b>11.155</b>	<b>5.434.876</b>	<b>788.511</b>	<b>296.444</b>	<b>6.519.831</b>

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promo- ciones y suelo	Unidad Corpora- tiva	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Pa- trimonio			
<b>Pasivo</b>								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	2.687.416	<b>2.687.416</b>
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	1.009.206	<b>1.009.206</b>
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	-	-	-	-	-	-	101.220	<b>101.220</b>
<b>Otra información</b>								
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	4.964	6.732	143.152	-	154.848	-	283	<b>155.131</b>

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promo- ciones y suelo	Unidad Corpora- tiva	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Pa- trimonio			
<b>Otra información</b>								
Amortizaciones	(1)	-	(434)	-	(435)	-	(1.055)	(1.490)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones	(60)	1.117	367	-	1.424	-	(19.106)	(17.682)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20-f)	(49.344)	(60.739)	147.291	222	37.430	-	-	37.430
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20-e)	-	-	-	-	-	-	(649)	(649)

## 7. Fondo de comercio

Los movimientos habidos en el epígrafe “Fondo de comercio” del estado de situación financiera consolidado durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>120.000</b>
Deterioro del valor de los activos	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>120.000</b>
Deterioro del valor de los activos	(120.000)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>-</b>

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

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

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

Las hipótesis básicas de las proyecciones utilizadas para el test de deterioro al 31 de diciembre de 2013 (Nota 4.a), se detallan en la siguiente tabla:

	2013
Periodo considerado (años)	10
% de rotación de la cartera	5% anual
<b>Francia -</b>	
Tasa de descuento	5,80%
Tasa de crecimiento ("g") nominal	1,50%
% Rentabilidad de la inversión (Nota 4.c)	6,00%

En junio de 2014, los Administradores de la Sociedad Dominante han reevaluado la recuperabilidad del fondo de comercio considerando, fundamentalmente, el efecto de la venta de la participación mantenida en SIIC de París que se ha materializado en julio de 2014 (Notas 2-f 24) y a la favorable evolución de los valores de los activos inmobiliarios de SFL (Nota 6), que ha eliminado la diferencia entre el valor recuperable de los activos de SFL considerado en el test de deterioro y su valor razonable, determinado a partir de valoraciones realizadas por terceros independientes que han generado un resultado positivo por variación de valor de las inversiones inmobiliarias de SFL en el ejercicio 2014 de 227.542 miles de euros (Nota 20-f). Como consecuencia de dicha comprobación, se ha registrado el deterioro de la totalidad de dicho fondo de comercio en el epígrafe "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultado integral consolidado, por importe de 120.000 miles de euros (Nota 20-e).

## 8. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en las distintas partidas del “Inmovilizado material” durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido los siguientes:

	Miles de Euros								
	Inmuebles para uso propio			Otro inmovilizado		Total			
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>43.095</b>	<b>(6.697)</b>	<b>(8.299)</b>	<b>10.500</b>	<b>(4.330)</b>	<b>53.595</b>	<b>(11.027)</b>	<b>(8.299)</b>	<b>34.269</b>
Adiciones o dotaciones	-	(289)	(649)	152	(819)	152	(1.108)	(649)	(1.606)
Retiros	-	-	-	(166)	166	(166)	166	-	-
Trasposos	-	-	-	288	-	288	-	-	288
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>43.095</b>	<b>(6.986)</b>	<b>(8.948)</b>	<b>10.774</b>	<b>(4.983)</b>	<b>53.869</b>	<b>(11.969)</b>	<b>(8.948)</b>	<b>32.952</b>
Adiciones o dotaciones	15	(273)	-	73	(832)	88	(1.105)	-	(1.017)
Retiros	-	-	340	(82)	59	(82)	59	340	317
Trasposos	-	-	-	789	(56)	789	(56)	-	733
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>43.110</b>	<b>(7.259)</b>	<b>(8.608)</b>	<b>11.554</b>	<b>(5.812)</b>	<b>54.664</b>	<b>(13.071)</b>	<b>(8.608)</b>	<b>32.985</b>

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El valor de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la cuenta “Inmuebles para uso propio”.

A 31 de diciembre de 2014, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos registrado en ejercicios anteriores por importe de 340 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 20-e). En el ejercicio 2013 se registró un deterioro de 649 miles de euros.

## 9. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación consolidado durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>4.391.272</b>	<b>386.119</b>	<b>4.746</b>	<b>4.782.137</b>
Adiciones	13.647	132.304	8.000	<b>153.951</b>
Retiros	-	(6)	(6.077)	<b>(6.083)</b>
Traspasos	120.930	(201.308)	-	<b>(80.378)</b>
Variaciones de valor (Nota 20-f)	76.542	(10.103)	-	<b>66.439</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>4.602.391</b>	<b>307.006</b>	<b>6.669</b>	<b>4.916.066</b>
Adiciones	261.767	120.981	3.095	<b>385.843</b>
Retiros	(5.067)	-	(3.184)	<b>(8.251)</b>
Traspasos	149.837	(115.357)	-	<b>34.480</b>
Variaciones de valor (Nota 20-f)	336.034	(863)	-	<b>335.171</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>5.344.962</b>	<b>311.767</b>	<b>6.580</b>	<b>5.663.309</b>

### Movimientos del ejercicio 2014

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

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

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

### Movimientos del ejercicio 2013

Las adiciones realizadas durante el ejercicio 2013 correspondieron, fundamentalmente a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 142.507 miles de euros. Por su parte, la Sociedad Dominante realizó inversiones por importe aproximado de 12.531 miles de euros.

Durante el ejercicio se traspasaron dos inmuebles de la Sociedad Dominante de la partida “Inversiones inmobiliarias” a “Inmovilizado en curso”, por importe de 62.291 miles de euros. También se traspasaron dos inmuebles de la partida “Inmovilizado en curso” a “Inversiones inmobiliarias” una vez finalizadas sendas rehabilitaciones, uno de la Sociedad Dominante y otro de SFL, por importes de 33.970 y 182.873 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, se traspasó al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” un inmueble cuya realización se preveía en el corto plazo en el marco del acuerdo alcanzado con una de las entidades de crédito del Grupo, por importe de 99.007 miles de euros. Asimismo, se traspasó un inmueble del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” al epígrafe “Inversiones inmobiliarias – Inmovilizado en curso”, por importe de 18.200 miles de euros.

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado integral consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2014 y 2013, por importes de 335.171 y 66.439 miles de euros (Nota 20-f), respectivamente. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2014 y 2013 (Nota 4-c).

### Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

	Superficie total (m <sup>2</sup> ) inversiones inmobiliarias actividades continuadas					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Barcelona	283.995	252.370	33.227	49.617	317.222	301.987
Madrid	229.579	184.281	1.499	15.434	231.078	199.715
Resto España	458	458	-	-	458	458
París (*)	372.050	353.947	87.115	76.781	459.165	430.728
	<b>886.082</b>	<b>791.055</b>	<b>121.841</b>	<b>141.832</b>	<b>1.007.923</b>	<b>932.888</b>

(\*) Se incluye el 100% de la superficie de Washington Plaza (inmueble perteneciente a la sociedad del Grupo SCI Washington, sociedad participada en un 66% por SFL) y de los inmuebles Haussmann, Champs Élysées, 82-88 y Champs Élysées, 90 (pertenecientes al subgrupo Parholding, participado en un 50% por SFL (Nota 2-f)).

A 31 de diciembre de 2014, el Grupo tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor neto contable asciende a 836.351 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013, el importe anterior ascendía a 1.024.001 miles de euros.

Asimismo, la Sociedad Dominante ha entregado en garantía del nuevo préstamo sindicado (Nota 14) inversiones inmobiliarias cuyo valor contable asciende a 1.145.483 miles de euros. A 31 de diciembre de 2014 estaba pendiente de constituir la garantía hipotecaria sobre el activo adquirido por la Sociedad Dominante con fecha 30 de diciembre.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Grupo tiene un único inmueble en régimen de arrendamiento financiero, el inmueble Prony - Wagram propiedad de SFL. La siguiente tabla muestra la información relativa a dicho arrendamiento:

PRONY WAGRAM	Duración media de los contratos (años)	Media años transcurridos	Miles de Euros		
			Valor neto contable del bien	Cuotas pendientes	
				No corriente	Corriente
31 de diciembre de 2014	7	5,5	30.061	27.271	2.790
31 de diciembre de 2013	7	4,5	32.851	30.061	2.790

## 10. Activos financieros no corrientes

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo a 31 de diciembre de 2013	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Traspaso a mantenidos para la venta	Saldo a 31 de diciembre de 2014
Inversiones por el procedimiento de la participación (Nota 4-e y 24)	302.341	1.980	(9.455)	(294.866)	-
Depósitos y fianzas constituidos	7.409	2.661	-	-	10.070
<b>Total</b>	<b>309.750</b>	<b>4.641</b>	<b>(9.455)</b>	<b>(294.866)</b>	<b>10.070</b>

	Miles de Euros			
	Saldo a 31 de diciembre de 2012	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 31 de diciembre de 2013
Inversiones por el procedimiento de la participación (Nota 2-e)	286.560	24.847	(9.066)	302.341
Anticipos de inmovilizado financiero (Nota 19)	80.000	-	(80.000)	-
Instrumentos financieros (Nota 15)	84	-	(84)	-
Depósitos y fianzas constituidos	8.270	90	(951)	7.409
Deterioro del valor	(80.000)	-	80.000	-
<b>Total</b>	<b>294.914</b>	<b>24.937</b>	<b>(10.101)</b>	<b>309.750</b>

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante mantiene con las sociedades Asentia y DUE sendos derechos de crédito por importe nominal de 275.000 (Nota 13) y 72.451 miles de euros valorados, cada uno de ellos, en 0 euros. El

crédito de DUE corresponde a los compromisos adquiridos por la Sociedad Dominante en el marco de la refinanciación de dicha sociedad llevada a cabo durante el ejercicio 2013, momento en el cual dicha sociedad estaba íntegramente controlada por el Grupo.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2014 y 2013 SFL mantiene una participación en el Grupo Vendôme-Rome por importe de 1.071 miles de euros, que se encuentra totalmente deteriorada.

### Inversiones por el método de la participación

El movimiento habido en el epígrafe de "Inversiones por el método de la participación" durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	SIIC de París, S.A.
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>286.560</b>
Adquisiciones o atribución de resultado	24.847
Enajenaciones o dividendos recibidos	(9.066)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>302.341</b>
Adquisiciones o atribución de resultado	1.980
Enajenaciones o dividendos recibidos	(9.455)
Baja perímetro (Nota 2-f)	(294.866)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>-</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, y con anterioridad a su traspaso al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", el importe en libros de la participación mantenida en SIIC de París se ha reducido por el importe de los dividendos recibidos por SFL de SIIC de París por importe de 7.279 miles de euros. Adicionalmente, el importe de dicha participación se ha reducido en 2.176 miles de euros por la atribución de las pérdidas atribuibles al porcentaje de participación mantenido por SFL en dicha sociedad, e incrementado en 1.980 miles de euros registrados directamente en el patrimonio neto del Grupo.

En junio de 2014, SFL formalizó un acuerdo con Eurosic para la venta de la totalidad de su participación en el capital social de SIIC de París a un precio de 23,88 euros por acción (descontando el importe de cualquier dividendo futuro que pudiera pagarse tras el acuerdo), condicionado a la efectiva adquisición por Eurosic de la participación titularidad de Realia en SIIC de París.

Con fecha 23 de julio de 2014, se ha materializado la cesión de las acciones, cuyo precio de venta neto de gastos de la transmisión ha ascendido a 303.351 miles de euros, generando una plusvalía contable de 8.485 miles de euros (Nota 20-g).

### Depósitos y fianzas constituidos

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

## 11. Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" del estado de situación financiera consolidado, recogía la cuenta a cobrar mantenida con sociedades del entorno de un antiguo accionista de la Sociedad Dominante correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y fiscal de los elementos aportados en la ampliación de capital, de fecha 29 de junio de 2006. Dicha cuenta por cobrar, que ascendía a 61.001 miles de euros, debía ser asumida por los anteriores accionistas en el momento del devengo del Impuesto sobre Sociedades. Dichas cuentas a cobrar se encuentran garantizadas mediante aval a primer requerimiento.

Al 31 de diciembre de 2013, la cuenta por cobrar avalada ascendía a 30.501 miles de euros, tras el deterioro registrado durante el ejercicio 2012.

Tras la salida del perímetro de consolidación de Asentia (Nota 2-f), se ha materializado la salida del grupo de los activos que motivaron la cuenta por cobrar, hecho que ha implicado la necesidad de evaluar si procedía, o no, el cobro de alguna de las cantidades avaladas por el antiguo accionista. Los Administradores de la Sociedad Dominante ha revaluado la recuperabilidad de la cuenta por cobrar y han determinado la no procedencia de la práctica totalidad de la misma, así como la difícil recuperabilidad de la parte por cobrar dado que se estima que tendrá un carácter litigioso, considerando la situación de los deudores, que se encuentran actualmente en situación concursal en fase de liquidación. En este sentido, la Sociedad Dominante ha deteriorado íntegramente el importe de la cuenta por cobrar registrando una pérdida por deterioro del valor de 30.501 miles de euros en el epígrafe "Variación neta de provisiones" del estado de resultado integral consolidado.

## 12. Deudores comerciales y otros

La composición de este capítulo del activo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Cientes por ventas y prestación de servicios	58.250	48.607
Otros deudores	156.074	155.224
Deterioro del valor de créditos comerciales (Nota 20-e)	(157.495)	(156.604)
Otros activos corrientes	1.179	249
<b>Total deudores comerciales y otros</b>	<b>58.008</b>	<b>47.476</b>

### Cientes por ventas y prestación de servicios

En la partida “Clientes por ventas y prestación de servicios” se recogen fundamentalmente las cantidades siguientes:

- Cuentas por cobrar de clientes, fundamentalmente del negocio de patrimonio del Grupo en Francia, con períodos de facturación trimestral o bimestral, no existiendo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 saldos vencidos significativos que no se encuentren provisionados.
- El importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencia, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes, los cuáles son imputados al estado de resultado integral durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2014 y 2013 el importe de dichos incentivos ascendía a 43.614 y 36.016 miles de euros.

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

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

En la actualidad Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. se encuentran en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2014 y 2013, el estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el deterioro de la totalidad de los créditos comerciales con las citadas sociedades.

## 13. Patrimonio neto

### Capital social

A 31 de diciembre de 2012, el capital social estaba representado por 225.918.383 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el mes de enero de 2013, se ejecutó una nueva ampliación de capital para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones, procediendo a la amortización de 61 obligaciones convertibles y realizando una ampliación de capital y de prima de emisión por un importe de 8 miles de euros, mediante la emisión de 307 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro por acción, junto con una prima de emisión de 24 euros por acción. Dicha ampliación de capital está totalmente desembolsada.

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

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

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

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2014 el capital social estaba representado por 3.188.856.640 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, eran las siguientes:

**31 de diciembre de 2014**

	% de participación Indirecta
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>	
Inmobiliaria Espacio, S.A.	24,442%
Qatar Investment Authority	13,138%
SICAV Amura Capital (Mora Banc Grup, S.A.)	7,050%
Aguila Ltd.	6,886%
T. Rowe Price Associates, INC	3,092%
Third Avenue Management LLC	3,065%
Fidelity International Limited	1,974%

(\*) Información obtenida con fecha 31 de diciembre de 2014.

Con fecha 21 de enero de 2015, se ha comunicado a la CNMV que Don Joseph Charles Lewis ha adquirido una participación del 3,012% del capital de la Sociedad Dominante.

**31 de diciembre de 2013**

	% de participación (*)		
	Directas	Indirectas	Total
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>			
HM Treasury	-	19,992%	19,992%
Crédit Agricole, S.A.	-	19,683%	19,683%
Coral Partners (Lux) S.A.R.L.	14,733%	-	14,733%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	5,787%	5,787%
The Goldman Sachs Group, Inc.	-	4,944%	4,944%
Banco Popular Español, S.A.	4,669%	-	4,669%

(\*) Información obtenida con fecha 31 de diciembre de 2013.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad Dominante, o siendo inferiores al porcentaje establecido, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

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

## Prima de emisión

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

- Con fecha 17 de febrero de 2014 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la última conversión voluntaria de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante mediante la emisión de 1.890 nuevas acciones con una prima de emisión de 24,75 euros por acción de valor nominal, lo que ha supuesto un incremento de la prima de emisión de 47 miles de euros.
- Con fecha 31 de marzo de 2014 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la amortización ordinaria de la totalidad de las obligaciones convertibles en circulación en acciones de la Sociedad Dominante mediante la emisión de 79.101 nuevas acciones con una prima de emisión de 24,75 euros por acción, lo que ha supuesto un incremento de la prima de emisión de 1.958 miles de euros.
- Con fecha 6 de mayo de 2014, se ha registrado en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de 2.937.995.853 nuevas acciones con una prima por acción de 0,18 euros, lo que ha supuesto un incremento de la prima de emisión de 528.839 miles de euros.
- Con fecha 8 de mayo de 2014, se ha registrado en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital consecuencia del ejercicio de los *warrants* Abix por parte de ING mediante la puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones con una prima de emisión por acción de 11,75 euros, lo que ha supuesto un incremento de la prima de emisión de 22.847 miles de euros.
- Con fecha 30 de diciembre de 2014, se ha registrado en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital consecuencia del ejercicio de los *Warrants* Asentia mediante la puesta en circulación de 22.916.662 nuevas acciones con una prima de emisión por acción de 11,75 euros, lo que ha supuesto un incremento de la prima de emisión de 269.671 miles de euros. En relación con el ejercicio de los *warrants* de Asentia, la Sociedad Dominante ha recibido en contrapartida de las acciones emitidas, un derecho de crédito frente a Asentia con un valor nominal de 275.000 miles de euros (Notas 2-f y 10). La valoración realizada por un tercero experto independiente, nombrado por el Registro Mercantil de Barcelona, ha situado el valor del crédito en 384 miles de euros, por lo que la Sociedad Dominante ha registrado dicho crédito por 0 euros, minorando el importe de la prima de emisión en 262.465 miles de euros. En consecuencia, la variación neta de la prima de emisión ha ascendido a 6.806 miles de euros.

## Reserva Legal

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

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

## Reservas voluntarias

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

La Sociedad Dominante tiene registradas reservas voluntarias por importe de 1.160.107 miles de euros, de las cuales 217.387 miles de euros tienen la consideración de indisponibles según los acuerdos de la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 21 de enero de 2014. Dicho importe incluye 47.948 miles de euros de reservas indisponibles por fondo de comercio que se estima pasen a tener la consideración de disponibles tras la aprobación por la Junta de Accionistas de las presentes cuentas anuales.

Asimismo, las ampliaciones de capital anteriormente descritas han acarreado unos costes de 49.977 miles de euros, que han sido registrados en el epígrafe "Reservas de la Sociedad Dominante" del patrimonio neto consolidado.

## Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

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

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Saldo inicial	(18.358)	(1.008)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	1.248	25.005
Traspaso al estado de resultado integral	5.425	6.844
Traspaso a reservas	-	(49.199)
Bajas de perímetro (Nota 2-f)	5.317	-
<b>Saldo final</b>	<b>(6.368)</b>	<b>(18.358)</b>

Durante el ejercicio 2014, y como consecuencia de la pérdida de control sobre la sociedad Asentia, se han traspasado 5.317 miles de euros de la reserva al Estado de resultado integral (Nota 15).

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

### Acciones propias de la Sociedad Dominante

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

### Acciones propias de SFL

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

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Nº de acciones	426.695	439.531
Valor contable (en miles de Euros)	21.291	21.665
% de participación	0,92%	0,94%

Durante el ejercicio 2014 SFL ha adquirido 146.625 acciones por un importe conjunto de 6.594 miles de euros, y ha procedido a la enajenación de 159.461 acciones cuyo coste ha ascendido a 7.297 miles de euros, registrando una pérdida de 524 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2014, el valor neto de los activos publicado por SFL asciende a 49,4 euros por acción.

## Intereses minoritarios

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

	Miles de Euros			
	Torre Marenostrum, S.L.	Subgrupo SFL	Subgrupo Riofisa	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>18.217</b>	<b>1.192.788</b>	<b>8.632</b>	<b>1.219.637</b>
Resultado del ejercicio	84	104.396	(22.448)	82.032
Dividendos y otros	(631)	(47.635)	-	(48.266)
Variación de perímetro (Nota 2-f)	-	6.484	-	6.484
Instrumentos financieros	101	12.777	-	12.878
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>17.771</b>	<b>1.268.810</b>	<b>(13.816)</b>	<b>1.272.765</b>
Resultado del ejercicio	1.222	135.148	121	136.491
Dividendos y otros	(442)	(48.250)	-	(48.692)
Baja de perímetro (Nota 2-f)	-	3.976	13.695	9.719
Instrumentos financieros	(547)	(1.580)	-	(2.127)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>18.004</b>	<b>1.358.104</b>	<b>-</b>	<b>1.376.108</b>

El detalle de los conceptos incluidos en la partida "Dividendos y otros" a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(45.363)	(45.346)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(3.483)	(3.107)
Dividendo pagado por Torre Marenostrum a minoritarios	(442)	(631)
Otros	596	818
<b>Total</b>	<b>(48.692)</b>	<b>(48.266)</b>

## 14. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Durante el ejercicio 2014 se ha producido la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad Dominante junto con una ampliación de capital (Nota 2-g) que ha permitido a la Sociedad Dominante la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado, por importe de 1.814.649 miles de euros (incluido intereses), así como la amortización o reestructuración, mediante adhesión de los acreedores al nuevo préstamo sindicado, de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por la Sociedad Dominante y Abix, por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluido intereses) (Nota 20-g).

El detalle de las “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, por vencimientos, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
<b>Deudas con entidades de crédito</b>								
Pólizas	56.340	-	-	-	-	-	-	56.340
Préstamos	6.076	6.340	199.977	3.188	103.483	25.800	338.788	344.864
Préstamos sindicados	-	-	-	1.040.000	-	-	1.040.000	1.040.000
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 9)	2.790	27.271	-	-	-	-	27.271	30.061
Intereses	4.425	-	-	-	-	-	-	4.425
Gasto formalización deudas	(1.858)	(1.852)	(1.679)	(816)	(261)	(147)	(4.755)	(6.613)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>67.773</b>	<b>31.759</b>	<b>198.298</b>	<b>1.042.372</b>	<b>103.222</b>	<b>25.653</b>	<b>1.401.304</b>	<b>1.469.077</b>
<b>Otros pasivos financieros</b>								
Cuentas corrientes SCI Washington Plaza y SAS Parholding	-	70.169	-	-	-	-	70.169	70.169
Valor mercado instrumentos financieros (Nota 15)	5.315	-	4.013	1.657	-	2.808	8.478	13.793
Otros pasivos financieros	380	-	-	-	-	-	-	380
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>5.695</b>	<b>70.169</b>	<b>4.013</b>	<b>1.657</b>	<b>-</b>	<b>2.808</b>	<b>78.647</b>	<b>84.342</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>73.468</b>	<b>101.928</b>	<b>202.311</b>	<b>1.044.029</b>	<b>103.222</b>	<b>28.461</b>	<b>1.479.951</b>	<b>1.553.419</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares</b>								
Emisión de bonos SFL	-	300.000	400.000	-	-	500.000	1.200.000	1.200.000
Intereses	10.630	-	-	-	-	-	-	10.630
Gastos de formalización	(1.855)	(1.514)	(1.202)	(439)	(439)	(842)	(4.436)	(6.291)
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>8.775</b>	<b>298.486</b>	<b>398.798</b>	<b>(439)</b>	<b>(439)</b>	<b>499.158</b>	<b>1.195.564</b>	<b>1.204.339</b>
<b>Total al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>82.243</b>	<b>400.414</b>	<b>601.109</b>	<b>1.043.590</b>	<b>102.783</b>	<b>527.619</b>	<b>2.675.515</b>	<b>2.757.758</b>

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
<b>Deudas con entidades de crédito</b>								
Pólizas	48.533	-	-	-	-	-	-	48.533
<i>con terceros</i>	28.798	-	-	-	-	-	-	28.798
<i>con vinculadas (Nota 22)</i>	19.735	-	-	-	-	-	-	19.735
Préstamos	233.124	15.838	22.820	296.541	66.138	29.283	430.620	663.744
<i>con terceros</i>	230.349	12.886	19.691	293.412	62.950	-	388.939	619.288
<i>con vinculadas (Nota 22)</i>	2.775	2.952	3.129	3.129	3.188	29.283	41.681	44.456
Deuda subordinada	-	-	-	42.354	-	-	42.354	42.354
<i>con terceros</i>	-	-	-	42.354	-	-	42.354	42.354
Préstamos sindicados	1.759.323	-	-	-	50.000	-	50.000	1.809.323
<i>con terceros</i>	1.030.792	-	-	-	40.950	-	40.950	1.071.742
<i>con vinculadas (Nota 22)</i>	728.531	-	-	-	9.050	-	9.050	737.581
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 9)	2.790	2.790	27.271	-	-	-	30.061	32.851
<i>con terceros</i>	2.790	2.790	27.271	-	-	-	30.061	32.851
Intereses	22.382	-	-	5	-	-	5	22.387
<i>con terceros</i>	13.723	-	-	5	-	-	5	13.728
<i>con vinculadas (Nota 22)</i>	8.659	-	-	-	-	-	-	8.659
Gasto formalización deudas	(9.637)	(2.597)	(1.771)	(1.402)	(426)	(207)	(6.403)	(16.040)
<i>con terceros</i>	(9.637)	(2.597)	(1.771)	(1.402)	(426)	(207)	(6.403)	(16.040)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>2.056.515</b>	<b>16.031</b>	<b>48.320</b>	<b>337.498</b>	<b>115.712</b>	<b>29.076</b>	<b>546.637</b>	<b>2.603.152</b>
<b>con terceros</b>	<b>1.296.815</b>	<b>13.079</b>	<b>45.191</b>	<b>334.369</b>	<b>103.474</b>	<b>(207)</b>	<b>495.906</b>	<b>1.792.721</b>
<b>con vinculadas</b>	<b>759.700</b>	<b>2.952</b>	<b>3.129</b>	<b>3.129</b>	<b>12.238</b>	<b>29.283</b>	<b>50.731</b>	<b>810.431</b>
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Cuenta corriente SCI Washington Plaza	-	72.360	-	-	-	-	72.360	72.360
Valor de mercado instrumentos financieros (Nota 15)	2.625	-	-	640	6.603	1.655	8.898	11.523
Otros pasivos financieros	381	-	-	-	-	-	-	381
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>3.006</b>	<b>72.360</b>	<b>-</b>	<b>640</b>	<b>6.603</b>	<b>1.655</b>	<b>81.258</b>	<b>84.264</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>2.059.521</b>	<b>88.391</b>	<b>48.320</b>	<b>338.138</b>	<b>122.315</b>	<b>30.731</b>	<b>627.895</b>	<b>2.687.416</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares</b>								
Emisión de bonos SFL	-	-	500.000	500.000	-	-	1.000.000	1.000.000
Intereses	15.632	-	-	-	-	-	-	15.632
Gastos de formalización	(2.013)	(2.013)	(1.446)	(954)	-	-	(4.413)	(6.426)
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>13.619</b>	<b>(2.013)</b>	<b>498.554</b>	<b>499.046</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>995.587</b>	<b>1.009.206</b>
<b>Total a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>2.073.140</b>	<b>86.378</b>	<b>546.874</b>	<b>837.184</b>	<b>122.315</b>	<b>30.731</b>	<b>1.623.482</b>	<b>3.696.622</b>

A 31 de diciembre de 2014, el valor de mercado de los bonos emitidos por SFL, que cotizan en el mercado secundario de Euronext París, es de 1.251.121 miles de euros (1.200.000 miles de euros de nominal). En la determinación del valor razonable de las deudas mantenidas por préstamos sindicados, préstamos, pólizas de crédito y derechos en régimen de arrendamiento financiero se ha considerado que éstos podrían ser renegociados con los márgenes actualmente vigentes. Por su parte, el valor razonable de los derivados se ha calculado a partir del valor presente de los flujos de caja futuros, usando las tasas de descuento de mercado apropiadas establecidas por un tercero experto independiente (Nota 4-t).

### Nuevo préstamo sindicado de la Sociedad Dominante y repago del antiguo préstamo sindicado

Con fecha 4 de abril de 2014, la Sociedad Dominante ha suscrito con un grupo de entidades financieras, entre ellas *Crédit Agricole Corporate and Investment Bank*, Sucursal en España actuando como Banco Agente, un nuevo contrato de financiación (el "Nuevo Contrato de Financiación") por importe de 1.040.000 miles de euros, cuya finalidad se ha fijado en el repago anticipado del anterior préstamo sindicado así como de los préstamos bilaterales existentes mediante su incorporación en el nuevo contrato de financiación.

La disposición del nuevo préstamo se encontraba sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, entre las que se encontraban la materialización de la operación de aumento de capital por un importe mínimo de 1.240 millones de euros. Dichas condiciones han quedado cumplidas el 6 de mayo de 2014, fecha en la que se ha elevado público el contrato de financiación descrito a continuación.

Los principales términos y condiciones del nuevo préstamo sindicado de la Sociedad Dominante son:

- Vencimiento único fijado para el 31 de diciembre de 2018.
- Tipo de interés fijado en EURÍBOR más 400 puntos básicos pagaderos trimestralmente.
- 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.
- 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.
- En función de la ratio *loan to value* ("LtV"), amortizaciones por el importe total o parcial de los ingresos obtenidos de las siguientes operaciones:
  - Transmisión de activos inmobiliarios y cobro de dividendos extraordinarios provenientes de SFL.
  - Venta de las acciones de SFL.
  - Ingresos por aumentos de capital.
  - Ingresos por nuevos compromisos deuda.

- Exceso de flujo de caja. Si la ratio LtV es igual o superior al 50%, cualquier exceso de flujo de caja.
  - Ingresos derivados de seguros.
- Ratios financieras: Las principales ratios financieras exigidas trimestralmente son:
- La ratio LtV<sup>(1)</sup>, que no debe exceder del 58%;
  - La ratio *Global Loan To Value*<sup>(2)</sup> que no debe exceder del 58%; y
  - La ratio de cobertura del servicio de la deuda<sup>(3)</sup> (*interest cover ratio*), que no debe ser inferior a x1,25 (tanto para los 12 meses posteriores como para los 12 meses anteriores a la fecha de cálculo).
- 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*) financieras; (iii) *cross default* (incumplimiento “cruzado” si se impagan otras deudas); (iv) ante procedimientos concursales; (v) cese de actividad; y (vi) circunstancias que supongan un cambio sustancial negativo. En cualquiera de estos supuestos, las entidades acreedoras podrán, principalmente, cancelar todos sus compromisos y resolver anticipadamente el Nuevo Contrato de Financiación.
- Garantías:
- Garantías incondicionales e irrevocables por parte de los garantes, que son las sociedades dependientes íntegramente participadas por Inmobiliaria Colonial, S.A., cuyo EBITDA suponga más de un 3% del EBITDA del Grupo consolidado, así como por aquellas sociedades holding íntegramente participadas por la sociedad Dominante.
  - Prendas de primer rango sobre las acciones de SFL y Torre Marenstrum, S.L.
  - Hipotecas de primer rango sobre activos inmobiliarios con un valor de mercado de 1.156.484 miles de euros, incluidos en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias”. A 31 de diciembre de 2014 está pendiente de constituir la hipoteca de primer rango sobre el activo adquirido por la Sociedad Dominante.
  - Garantías de prenda sobre las rentas derivadas del alquiler y derechos de crédito derivados de pólizas de seguro y cuentas bancarias.
  - Dividendos: La Sociedad Dominante ha asumido el compromiso frente a las entidades financiadoras de no distribuir dividendos a sus accionistas hasta la fecha de vencimiento del préstamo en el caso de que la ratio

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

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

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

LtV sea superior al 45%. Adicionalmente, el nuevo préstamo prevé que los dividendos distribuidos no puedan ser superiores a las ganancias netas del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante cumple con todas las ratios financieras.

La Sociedad ha registrado los gastos de formalización, así como otros gastos asociados al nuevo préstamo sindicado, por importe de 31.780 miles de euros, en el estado de resultado integral consolidado. Dicho impacto se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos financieros" del estado de resultado integral consolidado (Nota 20-g).

### Financiación sindicada de SFL

El detalle de los préstamos sindicados de SFL a 31 de diciembre de 2014 y 2013, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros				
	31 de diciembre de 2014			31 de diciembre de 2013	
	Vencimiento	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Financiación sindicada de SFL -					
Póliza de crédito BNP Paribas	Julio 2018	400.000	-	400.000	-
Póliza de crédito BPCE	Octubre 2019	150.000	-	350.000	45.000
<b>Total financiación sindicada SFL</b>		<b>550.000</b>	<b>-</b>	<b>750.000</b>	<b>45.000</b>

La póliza de crédito de BPCE fue novada en octubre 2014, reduciendo su límite de 350.000 miles de euros a 150.000 miles de euros y alargando su vencimiento hasta octubre 2019. El tipo de interés fijado es EURÍBOR más un margen variable entre 140 y 170 puntos básicos en función del nivel de LtV.

### Cumplimiento de ratios financieras

Las financiaciones sindicadas de SFL deben cumplir las siguientes ratios financieras con periodicidad semestral:

	Ratios
Sindicado BNP-Paribas	Ratio LtV $\leq$ 50%
	Ratio cobertura gasto financiero $\geq$ 2
	Deudas garantizadas/Valor del patrimonio $\leq$ 20%
	Valor activos libres $\geq$ 2 Md€
Sindicado BPCE	Ratio LtV $\leq$ 50%
	Ratio cobertura gasto financiero $\geq$ 2
	Deudas garantizadas/Valor del patrimonio $\leq$ 20%
	Valor activos libres $\geq$ 2 Md€

Nota: Md€, miles de millones de euros.

A 31 de diciembre de 2014, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

### Otros préstamos

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Grupo mantiene préstamos con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta asociados al negocio patrimonial, adicionales a la financiación sindicada, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2014		31 de diciembre de 2013	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria – Patrimonio (Nota 9)	273.941	840.710	534.017	1.030.228
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 24)	986	6.994	2.011	8.602
	<b>274.927</b>	<b>847.704</b>	<b>536.028</b>	<b>1.038.830</b>

La Sociedad Dominante tiene préstamos por un importe total de 986 miles de euros, de los que, al 31 de diciembre de 2014, 809 miles de euros se encuentran registrados a corto plazo.

SFL mantiene un préstamo sin garantía hipotecaria por importe de 150.000 miles de euros, de los cuales se encuentran dispuestos a 31 de diciembre 2014 100.000 miles de euros. Dicho préstamo fue novado en abril de 2014, alargando su plazo hasta abril de 2019. El tipo de interés fijado es EURÍBOR más un margen aplicable variable entre 150 y 190 puntos básicos en función del ratio LtV.

### Cumplimiento de ratios financieras

A 31 de diciembre de 2014, dos de los préstamos de Grupo Colonial (con un importe total dispuesto de 141.681 miles de euros (290.222 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A dicha fecha, se cumplían todas las ratios exigidas en dichos contratos de financiación.

### Emisión de deuda (bonos no convertibles)

SFL ha realizado las siguientes emisiones de bonos no convertibles de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos:

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	(Miles de Euros)		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
17/05/2011	5 años	25 /05/2016	4,625%	500.000	300.000	500.000
28/11/2012	5 años	28/11/2017	3,50%	500.000	400.000	500.000
20/11/2014	7 años	20/11/2021	1,875%	500.000	500.000	-
<b>Total emisiones</b>				<b>1.500.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.000.000</b>

Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se han admitido a cotización en el mercado regulado de Euronext París.

Durante el mes de noviembre de 2014, SFL ha realizado una nueva emisión de obligaciones por importe de 500.000 miles de euros con vencimiento en 7 años y con un cupón fijo del 1,875%.

Posteriormente, con fecha 27 de noviembre de 2014, SFL ha culminado una operación de recompra parcial de las obligaciones con vencimientos en 2016 y 2017, por importes de 200.000 miles de euros y 100.000 miles de euros, respectivamente.

El importe de los intereses devengados de las emisiones de bonos registrado en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014 asciende a 10.630 miles de euros.

### Pólizas

El Grupo mantiene pólizas con un límite conjunto de 56.340 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2014 están totalmente dispuestas. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo. A 31 de diciembre de 2013, el límite en pólizas ascendía a 48.534 miles de euros y se encontraban totalmente dispuestas.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantiene dos cuentas corrientes de importe 57.516 miles de euros y 12.500 miles de euros, respectivamente, prestadas a las sociedades del Grupo SCI Washington y SAS Parholding respectivamente. Dichas cuentas corrientes devengan un tipo de interés de Euríbor tres meses más 60 puntos básicos en el caso de SCI Washington y Euríbor tres meses más 150 puntos básicos para la formalizada con SAS Parholding. El total de intereses devengados entre las dos cuentas corrientes es de 153 miles de euros. El importe total a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 72.360 miles de euros.

### Garantías entregadas

La Sociedad Dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores al 31 de diciembre de 2014 por importe de 33.108 miles de euros, de los cuales 21.799 miles de euros corresponden al aval bancario depositado por la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela 42 de Madrid (Nota 13). Del importe restante, las principales garantías concedidas son las siguientes:

- 5.097 miles de euros concedidos en garantía de compromisos adquiridos por la sociedad Asentia Project, S.L.U. En este sentido, la Sociedad dominante y la citada sociedad dependiente mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia Project, S.L.U. deberá resarcir a la Sociedad Dominante de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.
- 5.000 miles de euros concedidos en garantías de compromisos adquiridos por la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Al respecto, dicha sociedad dependiente mantiene una cuenta corriente pignorada en garantía de los avales emitidos por la Sociedad Dominante, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2014 es de 3.232 miles de euros.

### Deudas por arrendamientos financieros

El detalle de los activos en régimen de arrendamiento financiero, se indica en la Nota 9.

### Efectivo y medios equivalentes

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 125.956 y 53.557 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados 14.565 y 2.500 miles de euros, respectivamente. Existe una obligación de pago por parte de la Sociedad Dominante por un importe máximo de 21.798 miles de euros correspondiente a la ejecución del aval para la compraventa de Francisco Silvela (Nota 13).

### Costes y comisiones de los préstamos y emisiones de obligaciones

A 31 de diciembre 2014 y 2013, el importe registrado en el estado de resultado integral consolidado por el concepto anterior asciende a 60.178 y 13.374 miles de euros, respectivamente, de los cuales 31.235 miles de euros corresponden a la Sociedad Dominante (comisiones por la cancelación del anterior préstamo sindicado y constitución del nuevo), 28.852 miles de euros a SFL (principalmente a las comisiones por la nueva emisión de obligaciones y recompra parcial de las emisiones anteriores) y 91 miles de euros a la sociedad dependiente Torremarenostrum.

### Tipo de interés de financiación

El tipo de interés de financiación del Grupo en sus actividades continuadas para el ejercicio 2014 ha sido del 3,76%, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones de financiación el tipo final resultante se ha situado en el 3,98%. El *spread* de crédito medio del Grupo para el ejercicio 2014 se ha situado en 247 puntos básicos sobre el Euríbor (291 puntos básicos incluyendo las comisiones). No se ha considerado en el cálculo del *spread* medio la penalización de 686 puntos básicos sobre el anterior préstamo sindicado de la Sociedad Dominante. En el caso de haberse considerado, el tipo de interés de financiación se situaría en el 5,47%.

A 31 de diciembre de 2014, los intereses devengados por deudas con entidades de crédito ascienden a 4.425 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013 los intereses devengados ascendían a 22.387 miles de euros.

### **Gestión del capital: Política y objetivos**

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las sociedades del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables y, considerando las restricciones financieras de los mercados, permitan maximizar el retorno de los accionistas.

Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos el Grupo Colonial utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización semanal.

El riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes: (i) la generación de caja recurrente en los negocios en los que el Grupo basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y (iii) en la calidad de los activos del Grupo.

La financiación de la Sociedad Dominante está concedida en su totalidad a largo plazo y estructurada de tal forma que permita desarrollar el plan de negocio que la sustenta, incluidos el importe pendiente de desembolso de la adquisición del inmueble Francisco Silvela (Nota 19) y los costes asociados a las obras de urbanización pendientes de ejecución de la UE-1 (Nota 17).

SFL tiene diversas líneas de financiación sin disponer y la emisión de bonos realizada en noviembre 2014 ha permitido reducir el coste de la deuda alargando, además, su plazo de vencimiento.

Asimismo dado el tipo de sector en el que opera el Grupo, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que genera y los grados de ocupación de los inmuebles, hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Estos excesos de tesorería permiten tener líneas de crédito sin disponer (es el caso de SFL) o bien depósitos de máxima liquidez y sin riesgo (es el caso de la Sociedad Dominante). El Grupo no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

## **15. Instrumentos financieros derivados**

### **Objetivo de la política de gestión de riesgos**

La política de gestión de riesgos del Grupo Colonial está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgo de tipo de interés: el Grupo tiene contratada la mayor parte de su deuda a tipos de interés variable, excepto los bonos emitidos a tipo fijo por SFL por importe de 1.200.000 miles de euros (Nota 14) y, por tanto, tiene indexado un 55% de su deuda a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se han aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda del Grupo existente a 31 de diciembre de 2014 y 2013, incluyendo los instrumentos financieros contratados, y se ha analizado el impacto antes de intereses minoritarios y su efecto fiscal en el estado de resultado integral consolidado y en el patrimonio neto del Grupo.

### 31 de diciembre de 2014

	Miles de Euros		
	Aumento / (Disminución)	Ingreso / (Gasto)	
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto en estado de resultado integral	% respecto al Gasto registrado
+25pb	2.060	(3.292)	3,01%
+50pb	3.676	(6.586)	6,02%
+75pb	5.277	(9.882)	9,03%
+100pb	8.720	(13.074)	11,95%

En el ejercicio 2014 no se muestra la sensibilidad por variaciones negativas en los tipos de interés, dado que los tipos resultantes son negativos.

### 31 de diciembre de 2013

	Miles de Euros		
	Aumento / (Disminución)	Ingreso / (Gasto)	
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto en estado de resultado integral	% respecto al Gasto registrado
+25pb	2.124	(3.777)	2,95%
+50pb	4.311	(7.559)	5,91%
+75pb	6.608	(11.345)	8,87%
+100pb	9.052	(15.135)	11,83%

En el ejercicio 2013 no se muestra la sensibilidad por variaciones negativas en los tipos de interés, dado que los tipos resultantes son negativos.

- Riesgo de refinanciación: la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento.
- Riesgos de contraparte: el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel (Nota 4-s).
- Riesgo de liquidez: el proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad Dominante (Nota 14), junto con la ampliación de capital realizada (Nota 2-g), han permitido reforzar la estructura financiera de la Sociedad Dominante en el largo plazo, reduciendo su endeudamiento y garantizando el servicio de la deuda. Adicionalmente, el subgrupo SFL mantiene los préstamos sindicados no dispuestos descritos en la Nota 14.

- Riesgo de crédito: la Sociedad Dominante analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

### Instrumentos financieros derivados

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés de tipo fijo a variable. En la siguiente tabla se detallan dichos instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2014 y 2013:

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable - Activo / (Pasivo)
Vanilla swap	Parhaus	Natixis	0,8825%	2017	24.525	(565)
Vanilla swap	Parchamps	Natixis	0,8825%	2017	9.065	(209)
Vanilla swap	Pargal	Natixis	0,8825%	2017	28.150	(648)
Vanilla swap	Parhaus	Nord/LB	0,8825%	2017	24.525	(565)
Vanilla swap	Parchamps	Nord/LB	0,8825%	2017	9.065	(209)
Vanilla swap	Pargal	Nord/LB	0,8825%	2017	28.150	(648)
Vanilla swap	Parhaus	Dekabank	0,8825%	2017	24.525	(565)
Vanilla swap	Parchamps	Dekabank	0,8825%	2017	9.065	(209)
Vanilla swap	Pargal	Dekabank	0,8825%	2017	28.150	(648)
Swap ( <i>step-up</i> -amortizado)	Colonial	BBVA	3,50%	2018	91.339	(5.852)
CAP	Colonial	CA-CIB	1,25%	2018	350.000	-
CAP	Colonial	ING	1,25%	2018	300.000	-
CAP	Colonial	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	-
Vanilla swap	Torre Marenostrum	Caixabank	2,80%	2024	27.093	(3.675)
<b>Total coberturas tipo fijo a variable a 31 de diciembre de 2014</b>					<b>1.083.652</b>	<b>(13.793)</b>

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable - Activo / (Pasivo)
Vanilla swap	Parhaus	Natixis	0,8825%	2017	24.525	(112)
Vanilla swap	Parchamps	Natixis	0,8825%	2017	9.065	(42)
Vanilla swap	Pargal	Natixis	0,8825%	2017	28.150	(129)
Vanilla swap	Parhaus	Nord/LB	0,8825%	2017	24.525	(112)
Vanilla swap	Parchamps	Nord/LB	0,8825%	2017	9.065	(42)
Vanilla swap	Pargal	Nord/LB	0,8825%	2017	28.150	(129)
Vanilla swap	Parhaus	Dekabank	0,8825%	2017	24.525	(112)
Vanilla swap	Parchamps	Dekabank	0,8825%	2017	9.065	(42)
Vanilla swap	Pargal	Dekabank	0,8825%	2017	28.150	(129)
Swap ( <i>step-up-amortizado</i> )	Colonial	BBVA	3,30%	2018	125.233	(8.638)
CAP	Colonial	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	-
CAP	Colonial	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	-
CAP	Colonial	CA-CIB	1,875%	2014	150.000	1
CAP	Colonial	Hypothekenbank	2,50%	2014	150.000	1
CAP	Colonial	RBS	1,875%	2014	150.000	1
CAP	Colonial	RBS	2,50%	2014	250.000	1
CAP	Colonial	RBS	3,25%	2014	140.000	-
CAP	Colonial	Caixabank	2,50%	2014	100.000	-
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	140.000	-
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	50.000	-
CAP	Abix	Caixabank	3,5%	2014	54.105	-
Vanilla swap	Torre Marenostrum	Caixabank	2,80%	2024	28.896	(2.040)
<b>Total coberturas tipo fijo a variable a 31 de diciembre de 2013</b>					<b>1.693.454</b>	<b>(11.523)</b>
con terceros					460.453	(9.486)
con partes vinculadas (Nota 22)					1.233.001	(2.037)

La Sociedad Dominante tenía diversos derivados contratados asociados al antiguo préstamo sindicado, los cuales habían sido contabilizados como coberturas eficientes, dando lugar a una reserva por valoración de instrumentos financieros derivados por importe conjunto de 5.517 miles de euros. Como consecuencia de la cancelación del pasivo cubierto, la Sociedad Dominante ha traspasado el importe registrado en la reserva anterior al estado de resultado integral consolidado.

Durante el ejercicio 2013, SFL canceló anticipadamente tres *swaps* de tipos de interés con un nominal total de 250.000 miles de euros. Por su parte, en el ejercicio 2012 se cancelaron de forma anticipada ocho *swaps* de tipos de interés. La

periodificación lineal del gasto financiero por la cancelación anticipada de estos once *swaps* de tipos de interés, ha tenido un impacto en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2014 de 8.407 miles de euros de gasto financiero.

A 31 de diciembre de 2014, el 92% del nominal de la cartera de derivados del Grupo cumple con lo previsto en la norma IFRS 39, por lo que las diferencias de valoración de mercado (MtM) entre periodos se contabilizan en el patrimonio neto.

A 31 de diciembre de 2014, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ha ascendido a un saldo deudor de 6.368 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2013, el impacto registrado en patrimonio neto ascendió a 18.358 miles de euros de saldo deudor.

El impacto en el estado de resultado integral consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido, para los ejercicios 2014 y 2013, a 9.500 y 18.448 miles de euros de gasto financiero neto, respectivamente (Nota 20-g), y corresponde principalmente a SFL.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2014.

A 31 de diciembre de 2014, el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados asciende a 13.793 miles de euros de pasivo financiero, incluyendo 435 miles de euros de cupón corrido a pagar y 24 miles de euros de riesgo de crédito a cobrar (Nota 14). El valor de mercado de los instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 11.523 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014, el nominal contratado de coberturas de tipo de interés asciende a 1.083.652 miles de euros. El porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 85% considerando las emisiones de obligaciones de SFL, por importe de 1.200.000 miles de euros.

El ratio de cobertura efectivo al cierre del ejercicio 2014 (cobertura entre deuda a tipo variable) se sitúa en el 74% (83% en España y 48% en Francia).

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

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

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

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

## 16. Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos de los estados de situación financiera consolidados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2014		31 de diciembre de 2013	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	26.058	-	22.923	-
Anticipos	14.325	-	12.606	-
Acreedores por compra de inmuebles	52.779	-	52.340	-
Fianzas y depósitos recibidos	1.515	24.311	1.515	23.468
Deudas con la Seguridad Social	1.770	-	1.974	-
Ingresos anticipados (Nota 20-a)	4.411	-	6.527	-
Otros acreedores y pasivos	3.444	580	3.335	175
<b>Total</b>	<b>104.302</b>	<b>24.891</b>	<b>101.220</b>	<b>23.643</b>

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, la partida “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por las compras comerciales realizadas por el Grupo, y sus costes relacionados, correspondientes al segmento patrimonial y a la unidad corporativa.

La partida “Anticipos” recoge, fundamentalmente, las cantidades entregadas por adelantado por los arrendatarios en concepto de arrendamientos.

A 31 de diciembre de 2014, la partida del “Acreedores por compra de inmuebles” recoge las deudas derivadas de las adquisiciones de diversos inmuebles en desarrollo de SFL (Rue de Richelieu o proyecto Cardinal y Quai Le Gallo, 46 o proyecto In/Out), por importe de 30.713 miles de euros, así como el importe pendiente de desembolso de la adquisición de Francisco Silvela (Notas 14 y 19) por la Sociedad Dominante, por importe de 21.799 miles de euros.

La partida “Fianzas y depósitos recibidos” recoge, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

La partida “Ingresos anticipados” recoge el importe de las cantidades recibidas por SFL en concepto de derechos de entrada, que corresponden a cantidades satisfechas por arrendatarios para la reserva de un espacio singular.

### Período medio de pago a proveedores y acreedores comerciales

En base a la disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente a la reforma de la Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC de 29 de diciembre de 2010, se detalla la información relativa a los saldos “agregados” de proveedores y acreedores comerciales a 31 de diciembre de 2014 y 2013 de las distintas sociedades españolas que integran el Grupo:

	Miles de Euros					
	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio					
	2014			2013		
Importe	%	% sobre número de facturas	Importe	%	% sobre número de facturas	
Realizados dentro del plazo máximo legal	32.417	56%	68%	17.702	54%	65%
Resto	25.046	44%	32%	15.347	46%	35%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>57.463</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>33.049</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
PMP (días)	53			59		
PMP (días) de pagos realizados fuera del plazo legal	84			94		
PMPE (días) de pagos	54			34		
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	3.416			3.035		

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Con fecha 26 de julio de 2013 ha entrado en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 será de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas. En este sentido, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha procedido a comunicar a todos aquellos proveedores con contrato en vigor, y cuyas condiciones de pago recogidas en contrato no se ajustan al plazo máximo de pago de 60 días, el cambio de dichas condiciones a fin de ajustarlas a lo establecido en la citada Ley 11/2013.

## 17. Provisiones

El movimiento para los ejercicios 2014 y 2013 del epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Provisiones" y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Provisiones no corrientes			Provisiones corrientes
	Provisión para impuestos	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Provisiones por riesgos y otras provisiones
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>968</b>	<b>1.039</b>	<b>31</b>	<b>316</b>
Adiciones	-	-	20	20.293
Retiros	(968)	(323)	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>-</b>	<b>716</b>	<b>51</b>	<b>20.609</b>
Aplicación	-	-	(13.738)	(20.126)
Adiciones	-	517	26.065	5.737
Retiros	-	-	-	(41)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>-</b>	<b>1.233</b>	<b>12.378</b>	<b>6.179</b>

### Provisiones no corrientes

Las adiciones en provisiones no corrientes recogen el registro de 26.065 miles de euros correspondientes a las obligaciones financieras asumidas por la Sociedad Dominante tras la desconsolidación de Asentia (Nota 2-f).

Durante el ejercicio 2014, se ha aplicado la totalidad de la provisión registrada asociada con los *warrants* Asentia (Nota 13), que ascendía a 12.535 miles de euros, y se ha aplicado parcialmente la provisión por costes de urbanización pendientes de ejecutar en la UE-1 de Entrenúcleos (Nota 2-f), por importe de 1.203 miles de euros, tras haberse recibido las correspondientes facturas.

La partida "Provisiones de personal" incluye los importes correspondientes a las indemnizaciones por jubilación y a las gratificaciones por antigüedad correspondientes a los empleados de SFL (Nota 4-j).

### Provisiones corrientes

Las adiciones en provisiones corrientes recogen un importe de 5.737 miles de euros, correspondientes a una estimación de diversos riesgos futuros de la Sociedad Dominante.

Por su parte, durante el ejercicio 2014, tras registrar los costes de reestructuración (Nota 2-g) en el estado de resultado integral consolidado según su naturaleza, la Sociedad Dominante ha aplicado la provisión corriente registrada en 2013 por importe de 20.126 miles de euros. Se presenta a continuación un detalle de los impactos del registro de dichos costes y de la reversión de la provisión:

	Miles de Euros
	2014
Gastos de personal (Nota 20-c)	(4.247)
Otros gastos de explotación	(22.023)
Variación neta de provisiones	20.126
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(6.144)</b>

El Grupo tiene dotadas las oportunas provisiones para cubrir riesgos probables derivados de reclamaciones de terceros.

## 18. Situación fiscal

Inmobiliaria Colonial, S.A. es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trata de sociedades cotizadas y de las que ostente la mayoría de los derechos de voto.

Tras la reducción de la participación mantenida por la Sociedad Dominante sobre Asentia, tanto Asentia como todas las sociedades dependientes de la misma integrantes del grupo fiscal, han causado baja de dicho grupo fiscal con efecto 1 de enero de 2014. En consecuencia, todas las sociedades del subgrupo Asentia que formaban parte del grupo fiscal en el ejercicio 2013 han pasado a tributar de forma individual a partir del 1 de enero de 2014.

La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2014 incluye, adicionalmente a la Sociedad Dominante, a Abix Service, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U. y Colonial Tramit, S.L.U., causando baja respecto al ejercicio 2013, las sociedades Asentia Project, S.L.U., Riofisa, S.A.U., Inmocaral Servicios, S.A.U., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., Riofisa Internacional, S.L., Riofisa Sema, S.L., Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y Riofisa Este, S.L.

La salida del grupo fiscal de las sociedades del subgrupo Asentia ha supuesto la integración en la base imponible del grupo fiscal del ejercicio 2013 del importe de todos aquellos ajustes por operaciones internas derivados de estas sociedades, así como la distribución a cada una de ellas de las bases imponibles negativas y las deducciones y bonificaciones generadas por el grupo fiscal proporcionalmente a como habían contribuido dichas sociedades a su generación.

El impuesto sobre sociedades del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultado integral consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha estado de situación financiera consolidado.

El detalle de los saldos con administraciones públicas del estado de situación financiero consolidado adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Activos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	857	66	-	-
Hacienda Pública, deudora por impuestos diferidos de activo	-	1.924	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	13.656	19.005	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	-	1.422	142.592
<b>Total saldos deudores</b>	<b>14.513</b>	<b>20.995</b>	<b>1.422</b>	<b>142.592</b>

	Miles de Euros			
	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	6.463	4.099	-	-
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	2.927	7.970	-	-
Hacienda Pública, acreedora por "exit tax" (Grupo SFL)	-	1.717	5.595	9.107
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.712	830	-	-
Hacienda Pública, acreedora por aplazamientos	4.933	10.891	1.356	6.330
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	196.799	169.339
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>16.035</b>	<b>25.507</b>	<b>203.750</b>	<b>184.776</b>

## Impuesto de sociedades

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" del estado de resultado integral para los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(9.550)	(18.214) (**)
Variación por impuestos anticipados y diferidos, así como deducciones y bonificaciones	(166.233) (*)	(16.264)
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>(175.783)</b>	<b>(34.478)</b>
- De actividades continuadas:	(175.783)	(34.817)
- De actividades discontinuadas (Nota 24):	-	339

(\*) De los cuales 23.119 miles de euros corresponden a las regularizaciones derivadas de la reducción del tipo impositivo introducido por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, y que establece que el tipo general de gravamen para los contribuyentes de este Impuesto será el 25 por ciento. De forma transitoria se fija un tipo impositivo del 28% para el ejercicio 2015.

(\*\*) De los cuales 1.648 miles de euros corresponden a las regularizaciones derivadas de las actas en conformidad de las actuaciones inspectoras realizadas en las sociedades absorbidas Dehesa de Valme, S.L. y Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L.

Ejercicio 2014	Miles de Euros		
	Actividades continuadas	Total	Efecto impositivo - a la tasa nacional 30% (*)
Resultado antes de impuestos	103.407	103.407	(31.022)
Efecto de los ajustes a la base correspondientes a Francia (efecto SIIC 4 y ajustes en la base fiscal)	(174.553)	(174.553)	52.365
Efectos de los ajustes a la base correspondientes a las sociedades españolas y créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	192.518	192.518	(57.755)
<b>Impuesto sobre las ganancias previo (Base)</b>	<b>121.372</b>	<b>121.372</b>	<b>(36.412)</b>
Otros			3.871
Desactivación crédito fiscal			(143.242)
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>			<b>(175.783)</b>

(\*) (Gasto) / Ingreso

Ejercicio 2013	Miles de Euros			
	Actividades continuadas	Actividades discontinuadas	Total	Efecto impositivo - a la tasa nacional 30% (*)
Resultado antes de impuestos	(22.361)	(404.591)	(426.952)	128.086
Efecto de los ajustes a la base correspondientes a Francia (efecto SIIC 4 y ajustes en la base fiscal)	(120.181)	-	(120.181)	36.054
Efectos de los ajustes a la base correspondientes a las sociedades españolas y créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	253.105	403.461	656.566	(196.970)
<b>Impuesto sobre las ganancias previo (Base)</b>	<b>110.563</b>	<b>(1.130)</b>	<b>109.433</b>	<b>(32.830)</b>
Otros				(1.648)
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>				<b>(34.478)</b>

(\*) (Gasto) / Ingreso

A continuación se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)	322.123	(592.926)
Diferencias permanentes	(356.767)	(33.824)
Diferencias temporales	27.088	179.828
<b>Base imponible agregada antes de compensación de bases imponibles negativas</b>	<b>(7.556)</b>	<b>(446.922)</b>
Compensación bases imponibles negativas	-	(49)
<b>Base imponible agregada</b>	<b>(7.556)</b>	<b>(446.971)</b>
Base imponible registrada	15.906	2.214
Base imponible no registrada	(23.462)	(449.185)

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, las diferencias permanentes registradas por el Grupo corresponden, fundamentalmente, al subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4-m), por importe de 254.874 miles de euros de diferencia permanente negativa, así como al dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad que ha supuesto un ajuste negativo de 49.444 miles de euros de diferencia permanente negativa. Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 se han registrado 49.977 miles de euros de costes de ampliación de capital registrados directamente en el patrimonio neto del Grupo (Nota 13) que se han incorporado a la base imponible como ajuste permanente negativo.

A 31 de diciembre de 2013, las diferencias permanentes registradas por el Grupo corresponden, fundamentalmente, al subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4-m), por importe de 169.126 miles de euros de diferencia permanen-

te negativa, así como al dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad que ha supuesto un ajuste negativo de 40.055 miles de euros de diferencia permanente negativa.

### Activos por impuestos diferidos

El detalle de los activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Registrados contablemente			
	31 de diciembre de 2013	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2014
Activos por impuestos diferidos				
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	143.242	-	(143.242)	-
Valoración instrumentos financieros	558	420	-	978
Deterioro por valoración de activos	(1.208)	178	1.474	444
	<b>142.592</b>	<b>598</b>	<b>(141.768)</b>	<b>1.422</b>

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante tenía registrado un crédito por pérdidas a compensar por importe de 143.242 miles de euros.

En dicha fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante evaluaron el plan de negocio de la Sociedad Dominante y las expectativas del negocio patrimonialista en España en el medio y largo plazo. Dicho plan de negocio contemplaba, fundamentalmente, los resultados de las actividades ordinarias de la Sociedad Dominante para el periodo proyectado de 18 años (periodo de recuperación fiscal de las bases imponibles negativas según la normativa fiscal vigente) obtenidos a partir de la cartera de inmuebles en patrimonio de la Sociedad Dominante. Los resultados de las actividades ordinarias fueron estimados a partir de la evolución de las rentas de alquiler, así como de los niveles de ocupación, de forma individualizada, para cada uno de los inmuebles de la Sociedad Dominante. En la evaluación de la recuperación de los créditos fiscales, se consideraron también determinadas estrategias de planificación fiscal que permitirían la salida del subgrupo Asentia en el caso de no poderse materializar la desinversión del citado subgrupo (Nota 2-g).

A 31 de diciembre de 2014, se ha dado de baja la totalidad de dicho crédito tras reevaluar las hipótesis consideradas en el test de deterioro, en las que han tenido un impacto significativo las modificaciones introducidas en la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobada el 27 de noviembre de 2014 y que limita, con carácter permanente, la compensación de bases imponibles negativas, así como la reducción de los tipos impositivos aprobada y la limitación temporal a 10 ejercicios considerada para el cálculo del test al 31 de diciembre de 2014. En este sentido y, si bien la normativa fiscal actual no fija un límite máximo para su recuperación, los Administradores han optado por considerar un período temporal finito de recuperación de los citados créditos de 10 años. Al 31 de diciembre de 2013 se consideró el periodo de recuperación fiscal fijado entonces en 18 ejercicios.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, establece que el tipo general de gravamen para los contribuyentes de este Impuesto será el 25 por ciento.

No obstante, el tipo general de gravamen del 25 por ciento será de aplicación a partir del período impositivo que se inicie a partir del 1 de enero de 2016, debido a las medidas temporales aplicables en el período impositivo 2015 (Disposición transitoria trigésima cuarta de la Ley 27/2014), que establece que el tipo general de gravamen será del 28 por ciento para el período impositivo 2015.

### Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensación

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2015 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal, mientras que hasta la entrada en vigor del nuevo Impuesto de Sociedades dicha recuperación quedaba limitada a los 18 ejercicios inmediatamente posteriores al de la generación de la base imponible negativa que se pretendía compensar.

En la siguiente tabla se presentan, de forma agregada, las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas que forman el grupo:

Ejercicio	Miles de Euros
	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal
2000	12.979
2001	5.468
2003	140
2004	38.515
2005	36
2006	25.053
2007	356.235
2008	1.272.908
2009	887.018
2010	657.648
2011	271.321
2012	415.817
2013	109.674
2014	23.462
<b>Total</b>	<b>4.076.274</b>

Tal y como se ha indicado anteriormente, determinadas sociedades del Grupo forman parte del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones entre sociedades incluidas en el grupo de consolidación fiscal son eliminadas del agregado de bases imponibles individuales, difiriendo su inclusión en la base imponible consolidada hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal.

Tras la reducción de la participación mantenida por la Sociedad Dominante sobre Asentia Project, S.L.U., ésta ha causado baja del grupo fiscal junto con todas las sociedades dependientes de la misma integrantes del grupo fiscal hasta la fecha (Nota 2-f). Según lo comentado, la salida del grupo fiscal tiene efecto desde el 1 de enero del ejercicio en que se produce, es decir, a partir del 1 de enero de 2014.

En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre el agregado de bases imponibles negativas individuales y la base imponible negativa consolidada del ejercicio 2014, resultante de aplicar los ajustes anteriores a las sociedades que integran el grupo de consolidación fiscal:

	Miles de Euros
	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal
<b>Agregado de bases imponibles negativas individuales:</b>	<b>4.076.274</b>
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(550.073)
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.789)
<b>Total bases imponibles negativas del grupo fiscal</b>	<b>3.516.412</b>

### Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones

La naturaleza e importe de las deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2014 por insuficiencia de cuota y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	Importe	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición			
	2007	12.482	2014
	2008	8.612	2015
	2009	287	2016
	2010	273	2017
	2011	355	2018
	2012	333	2019
	2013	83	2020
	2014	162	2021
Deducción por formación			
	2008	1	2018
	2009	1	2019
	2010	1	2020
Deducción por reinversión			
	2002	458	2017
	2003	3.316	2018
	2004	1.056	2019
	2005	92	2020
	2006	1.314	2021
	2007	7.275	2022
	2008	1.185	2023
	2009	1.434	2024
	2010	713	2025
	2011	39	2026
	2012	123	2027
	2013	112	2028
	2014	23	2029
		<b>39.730</b>	

### Reinversión de resultados extraordinarios

Hasta el 31 de diciembre de 2014, la normativa fiscal en vigor permitía que los beneficios obtenidos en la enajenación de elementos de inmovilizado material, inmaterial y de participaciones en el capital de otras sociedades ajenos al grupo fiscal en los que se mantenga una participación superior o igual al 5%, otorguen un derecho a la deducción del 12% de los mismos, toda vez que el grupo reinvierta el importe global de la transmisión en elementos de las mismas características a los citados anteriormente. Dicha reinversión ha de ser efectuada en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión, o en el año anterior a dicha fecha.

En este sentido los compromisos de reinversión de la Sociedad Dominante correspondientes a los cinco últimos ejercicios, han sido cumplidos en los plazos establecidos por la normativa a tal efecto, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros		
	2009	2010	2011
Renta acogida a deducción por reinversión	11.236	3.106	251
Necesidad de reinversión	154.283	24.500	25.000
Reinvertido por la Sociedad	136.423	7.382	19.250

Tal y como establece la normativa fiscal vigente, el acogimiento a las mencionadas deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios implica el mantenimiento de los activos en los que se materializa la misma durante el plazo de 5 años (3 en el caso de reinversión en participaciones financieras), salvo nueva reinversión de los activos que incumplan dicho plazo dentro de los límites fijados por la normativa vigente. El vencimiento de los plazos de mantenimiento de los importes reinvertidos por la sociedad se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros				
	2015	2016	2017	2018	2019
Reinversión efectuada por la Sociedad	70.442	5.642	27.614	7.345	19.250
Renta asociada	5.957	220	1.009	931	23

Al respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad Dominante o por el grupo fiscal al que pertenece, en su caso.

### Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos junto con su movimiento, se detalla en el siguiente cuadro:

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2013	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2014
Revalorización de activos	162.088	28.184	-	190.272
Diferimiento por reinversión	7.251	-	(724)	6.527
	<b>169.339</b>	<b>28.184</b>	<b>(724)</b>	<b>196.799</b>

### Diferido de pasivo por revalorización de activos

Corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización). El impuesto diferido se encuentra registrado como norma general y excepto por lo indicado en la Nota 4-m, como el 30% de la diferencia entre el valor contable y el valor fiscal de los distintos activos.

### Otros pasivos por impuestos no corrientes

El detalle de los pasivos por impuestos no corrientes se detalla en la siguiente tabla:

Descripción	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Aplazamientos	1.356	6.330
Exit tax SFL	5.595	9.107
	<b>6.951</b>	<b>15.437</b>

### Aplazamientos con la Administración Pública

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante tiene los siguientes aplazamientos con la Administración Pública:

- Aplazamiento a 5 años de un total de 30.244 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2007 de la sociedad dependiente absorbida Subirats-Coslada Logística, S.L.U., concedido durante el ejercicio 2008. La deuda está garantizada mediante hipoteca sobre varias fincas de la sociedad Asentia Project, S.L.U. Durante el ejercicio 2013, se reconsideró el calendario de pagos, aplazando a 3 años las cantidades pendientes de pago a la fecha de la reconsideración.
- Aplazamiento a 5 años de un total de 15.325 miles de euros en concepto de I.V.A. del ejercicio 2008, concedido durante el ejercicio 2009. La deuda está garantizada mediante hipoteca de una finca de la sociedad Asentia Project, S.L.U. a favor de la Administración Tributaria. Durante el ejercicio 2013, se reconsideró el calendario de pagos, aplazando a 3 años las cantidades pendientes de pago a la fecha de la reconsideración.
- Aplazamiento a 5 años de la totalidad del AJD devengado como consecuencia de la cancelación y nueva constitución de la hipoteca sobre la totalidad de los activos en renta situados en territorio español propiedad de la Sociedad Dominante, otorgados en garantía de la financiación sindicada del ejercicio 2010, por importe de 14.844 miles de euros. De ellos, 6.763 miles de euros corresponden a los inmuebles situados en Catalunya y 8.081 miles de euros corresponden a los activos situados en Madrid. La deuda fue garantizada mediante hipoteca sobre diversas fincas propiedad de la sociedad Asentia Project, S.L.U.

La distribución de los pagos pendientes derivados de los aplazamientos anteriores por vencimiento, sin incluir intereses, a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se detallan a continuación:

	Miles de Euros				
	Corriente	No corriente			Total
	1 año	2 años	3 años	Total no corriente	
<b>31 de diciembre de 2014</b>					
IVA	1.056	-	-	-	1.056
AJD Catalunya	510	-	-	-	510
AJD Madrid	407	-	-	-	407
IS 2007	1.686	984	-	984	2.670
<b>Total</b>	<b>3.659</b>	<b>984</b>	<b>-</b>	<b>984</b>	<b>4.643</b>

	Miles de Euros				
	Corriente	No corriente			Total
	1 año	2 años	3 años	Total no corriente	
<b>31 de diciembre de 2013</b>					
IVA	1.237	1.056	-	1.056	2.293
AJD Catalunya	2.040	510	-	510	2.550
AJD Madrid	2.442	407	-	407	2.849
IS 2007	1.686	1.686	983	2.669	4.355
IS 2008(*)	1.612	-	-	-	1.612
IS 2010(*)	48	-	-	-	48
<b>Total</b>	<b>9.065</b>	<b>3.659</b>	<b>983</b>	<b>4.642</b>	<b>13.707</b>

(\*) Ambos aplazamientos han finalizado durante el ejercicio 2014, según el calendario de pagos previsto.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, se encuentran registrados 1.647 y 3.515 miles de euros de intereses devengados derivados de los aplazamientos anteriores.

Durante los ejercicios 2014 y 2013, la Administración Pública ha procedido a compensar diversas devoluciones por otros conceptos con el importe de las deudas aplazadas anteriores.

### Otros aspectos fiscales

Durante el ejercicio 2011 se iniciaron actuaciones inspectoras sobre las sociedades absorbidas Dehesa de Valme, S.L. y Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L. centradas en los ejercicios 2006 y 2007. Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante firmó actas en conformidad por un importe total de 1.648 miles de euros más intereses de demora, por importe de 430 miles de euros. Los importes regularizados correspondían, fundamentalmente, a discrepancias en la imputación temporal de determinados costes de venta registrados en las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades de las sociedades inspeccionadas.

Durante el ejercicio 2013, se comunicó a la Sociedad Dominante el inicio de actuaciones con carácter parcial en referencia al Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2008, limitándose a ciertas operaciones societarias

realizadas en dicho ejercicio. Durante el ejercicio 2014, se han formalizado las actas en conformidad de las actuaciones inspectoras con carácter parcial en referencia al Impuesto sobre Sociedades correspondientes al ejercicio 2008, sin ninguna regularización de base imponible ni sanción alguna.

A 31 de diciembre de 2014, algunas sociedades del Grupo SFL tienen levantadas inspecciones fiscales sobre diversos impuestos por importes poco significativos, y para las que el Grupo no estima que se devenguen pasivos adicionales de consideración.

El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación en España y Francia, excepto para el impuesto de sociedades de las sociedades españolas con bases imponibles negativas pendientes de compensar o deducciones pendientes de aplicar, en cuyo caso el periodo de comprobación se extiende a 10 ejercicios. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para el Grupo como consecuencia de una eventual inspección.

## 19. Activos y pasivos contingentes

### Garantías comprometidas con terceros

Con fecha 24 de noviembre de 2004 se firmó un contrato de compraventa de acciones entre Inmobiliaria Colonial, S.A. y Prédica. Dentro del acuerdo de accionistas firmado entre ambas compañías, la Sociedad Dominante se comprometía a comprar las acciones anteriores a Prédica, a requerimiento de ésta, bajo determinadas circunstancias a su valor de mercado en el momento de la transmisión. Durante el ejercicio 2014 se ha notificado al organismo encargado de la supervisión e inspección de los mercados de valores en Francia (*Autorité des Marchés Financiers (AMF)*), que el acuerdo de accionistas suscrito entre la Sociedad Dominante y Prédica, finalizaba el 24 de noviembre de 2014, no habiendo sido renovado.

Por su parte, el subgrupo SFL mantiene los siguientes pactos de accionistas con Prédica:

- Acuerdo en la sociedad SCI Washington, en la que SFL posee el 66%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.
- Acuerdo en la sociedad Parholding en la que SFL posee el 50%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.

### Activos contingentes

La Sociedad Dominante tiene interpuestas determinadas demandas ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad social contra determinados antiguos administradores:

- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por la compra de activos por la Sociedad Dominante para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculada o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006.
- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa durante el año 2007.
- Acción social de responsabilidad contra antiguos determinados administradores por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive. En febrero 2015, y con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, ha sido notificada sentencia del Tribunal Supremo desestimando las pretensiones de la Sociedad Dominante, con imposición de costas, si bien ha estimado el motivo correspondiente a la validez del acuerdo de junta de interposición de la acción social de responsabilidad. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que dicha sentencia no tendrá impacto significativo en los estados financieros consolidados, dado que a 31 de diciembre de 2014 se mantiene registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas (Nota 17).

### Otras contingencias

La Sociedad Dominante tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21.799 miles de euros que están registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales". Inmobiliaria Colonial S.A. tiene depositado en el Juzgado aval bancario por el precio pendiente de pago (Nota 16). El 19 de marzo de 2014 la Sociedad Dominante y los vendedores han firmado un acuerdo que determinará la formalización de la compraventa del activo por parte de la Sociedad Dominante y el consiguiente desembolso de la cantidad pendiente de pago, poniendo fin a los procedimientos judiciales. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, dicho acuerdo entre las partes, está pendiente de homologación judicial.

## 20. Ingresos y gastos

### a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París. A 31 de diciembre de 2014 y 2013, el importe neto de la cifra de negocio asciende a 211.477 y 213.111 miles de euros, respectivamente, y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

Segmento patrimonial	Miles de Euros	
	2014	2013
España	59.969	63.796
Francia	151.508	149.315
	<b>211.477</b>	<b>213.111</b>

Los ingresos de los ejercicios 2014 y 2013 incluyen el efecto de la periodificación de las carencias y rentas escalonadas a lo largo de la duración determinada por la fecha de inicio del contrato y la primera opción de renovación de los contratos de arrendamiento. Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada. A 31 de diciembre de 2014, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 10.230 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2013 el impacto de la periodificación anterior supuso un aumento de la cifra de negocios de 2.138 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, el importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
<b>Arrendamientos operativos cuotas mínimas</b>		
Menos de un año	214.989	199.813
<i>España</i>	58.389	55.914
<i>Francia</i>	156.600	143.899
Entre uno y cinco años	527.593	467.325
<i>España</i>	85.603	86.606
<i>Francia</i>	441.990	380.719
Más de cinco años	187.265	130.348
<i>España</i>	26.551	29.712
<i>Francia</i>	160.714	100.636
<b>Total</b>	<b>929.847</b>	<b>797.486</b>
<b><i>Nacional</i></b>	<b>170.543</b>	<b>172.232</b>
<b><i>Internacional</i></b>	<b>759.304</b>	<b>625.254</b>

## b) Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2014 y 2013 su importe se sitúa en 2.606 y 4.095 miles de euros, respectivamente.

### c) Gastos de personal

El epígrafe “Gastos de personal” del estado de resultado integral consolidado adjunta presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Sueldos y salarios	14.058	15.381
Seguridad Social a cargo de la Empresa	5.019	5.027
Otros gastos sociales	2.094	(1.428)
Retribución extraordinaria	4.247	-
Indemnizaciones	528	225
Reasignación interna	(514)	(416)
<b>Total Gastos personal</b>	<b>25.432</b>	<b>18.789</b>
<b>Nacional</b>	<b>11.941</b>	<b>5.011</b>
<b>Internacional</b>	<b>13.491</b>	<b>13.778</b>

Dentro de la partida “Otros gastos sociales” se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2014 derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad Dominante y del plan de opciones de SFL descritos en la Nota 21, por importe de 1.866 miles de euros. Durante el ejercicio 2013 se procedió a retroceder el importe registrado en ejercicios anteriores por la Sociedad Dominante derivado del antiguo plan de retribución a largo plazo (Nota 21), por importe de 1.850 miles de euros, y se registraron 175 miles de euros correspondientes a la periodificación del plan de opciones de SFL.

La partida “Retribución extraordinaria” recoge, fundamentalmente, la bonificación extraordinaria y contingente asociada a la reestructuración de la deuda financiera sindicada de la Sociedad Dominante (Notas 17 y 23) satisfecha tras la ejecución de las operaciones descritas en la Nota 2-f, una vez culminado con éxito el proceso de reestructuración de la deuda financiera y la capitalización de la Sociedad Dominante.

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como el número medio de empleados durante el ejercicio 2014, en el desarrollo de sus actividades continuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados				Media 2014	
	2014		2013		Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres		
Direcciones Generales y de Área	12	5	12	6	12	6
Técnicos titulados y mandos intermedios	31	25	31	22	31	23
Administrativos	13	57	13	59	13	58
Otros	1	1	1	1	1	1
	<b>57</b>	<b>88</b>	<b>57</b>	<b>88</b>	<b>57</b>	<b>88</b>

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo tenía 16 hombres y 12 mujeres en el desarrollo de sus actividades discontinuadas, los cuales han dejado de formar parte del grupo tras la reducción de la participación de la Sociedad Dominante en Asentia Project, S.L.U, comentada en la Nota 2-f.

#### d) Otros gastos de explotación

El epígrafe “Otros gastos de explotación” del estado de resultado integral consolidado presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Servicios exteriores y otros gastos	13.870	14.950
Tributos	40.463	25.047
<b>Total</b>	<b>54.333</b>	<b>39.997</b>

#### e) Variación neta de la pérdida por deterioro del valor

El movimiento de la partida “Deterioro del valor de créditos comerciales” habido durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Saldo inicial	156.604	160.674
Variación neta	891	(4.070)
<b>Saldo final</b>	<b>157.495</b>	<b>156.604</b>

Del importe total, 152.189 miles de euros corresponden al deterioro de las cantidades adeudadas por Nozar S.A. y N.Z. Patrimonio S.L.U. (Nota 12).

Durante el ejercicio 2013 se alcanzaron diversos acuerdos con arrendatarios de la Sociedad Dominante que permitieron retroceder los importes provisionados en ejercicios anteriores.

El detalle de la naturaleza de los deterioros registrados en el epígrafe “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado integral consolidado se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Deterioro del fondo de comercio (Nota 7)	(120.000)	-
Deterioro de inmuebles para uso propio (Nota 8)	340	(649)
Bajas sustitutivas (Nota 9)	(4.919)	-
<b>Resultado por variación de valor de activos y deterioro</b>	<b>(124.579)</b>	<b>(649)</b>

#### f) Resultados netos por venta de activos y variación de valor de inversiones inmobiliarias

La distribución de los ingresos por venta de activos (Notas 9 y 24) del Grupo se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	Precio de venta		Coste de venta		Beneficio neto de la venta	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
España	93	97.862	120	104.741	(27)	(6.879)
Francia	-	290.371	-	292.548	-	(2.177)
<b>Total</b>	<b>93</b>	<b>388.233</b>	<b>120</b>	<b>397.289</b>	<b>(27)</b>	<b>(9.056)</b>

El desglose del resultado por variaciones de valor en inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2014 y 2013 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Variaciones de valor partidas estado situación financiera		
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	335.171	66.439
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias (Nota 24)	(3.218)	(29.009)
<b>Variaciones de valor inversiones inmobiliarias del estado de resultado integral</b>	<b>331.953</b>	<b>37.430</b>
<i>Nacional</i>	<i>104.411</i>	<i>(109.861)</i>
<i>Internacional</i>	<i>227.542</i>	<i>147.291</i>

### g) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero para los ejercicios 2014 y 2013 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos de participaciones (Notas 11 y 24)	8.614	5.263
Otros intereses e ingresos asimilados	817	3.456
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 15)	2.498	3.157
Gastos financieros activados (Nota 4-c)	7.473	10.985
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>19.402</b>	<b>22.861</b>
<b>Resultados participaciones método de la participación (Nota 10)</b>	<b>(2.176)</b>	<b>20.969</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados	(197.984)	(214.118)
Gastos financieros asociados a la recompra de bonos	(22.384)	-
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 15)	(11.998)	(21.605)
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>(232.366)</b>	<b>(235.723)</b>
<b>Resultado por deterioro del valor de activos financieros (Nota 12)</b>	<b>(3.733)</b>	<b>(107)</b>
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>	<b>(218.873)</b>	<b>(192.000)</b>

La partida "Ingresos de participaciones" incluye 8.485 miles de euros correspondientes al margen positivo por la venta de la participación que SFL ostentaba en SIIC de París y que ha sido transmitida durante el ejercicio 2014 (Nota 24).

La partida "Gastos financieros y gastos asimilados" incluye 41.030 y 76.115 miles de euros, para los ejercicios 2014 y 2013, respectivamente, de intereses devengados en aplicación del margen adicional aplicado sobre los saldos dispuestos del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad Dominante (Nota 14), que ha sido cancelado durante el ejercicio 2014. Asimismo, la reestructuración de la deuda financiera ha supuesto el registro de los siguientes impactos en el resultado financiero del estado de resultado integral consolidado:

- Incorporación de los gastos de formalización y reciclaje de los "ajustes por cambios de valor" asociados a los instrumentos de cobertura del anterior préstamo sindicado por importes de 4.997 y 5.425 miles de euros, respectivamente, una vez el citado préstamo ha sido cancelado de acuerdo a lo descrito en las Notas 14 y 13.
- Asimismo, y de acuerdo a lo descrito en la Nota 14, el Grupo ha imputado en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio 2014 diversos costes asociados a la formalización del nuevo préstamo sindicado, por

importe conjunto de 23.200 miles de euros. En el caso de las participaciones en el sindicado anterior así como de los préstamos bilaterales incorporados al nuevo préstamo sindicado de la Sociedad Dominante (Notas 2.g y 14), se ha producido una modificación sustancial de la deuda (Nota 4.e), motivo por el que se han imputado dichos costes al estado de resultados integral consolidado.

- Finalmente, y en relación con los 3 nuevos instrumentos de cobertura contratados durante el ejercicio 2014 por la Sociedad Dominante (Nota 15), el Grupo ha registrado la prima pagada en la contratación de los citados instrumentos, por importe de 8.580 miles de euros, en el resultado financiero del estado de resultado integral consolidado. Al 31 de diciembre de 2014 el valor razonable de dichos instrumentos financieros no es significativo.

Finalmente, la partida "Gastos financieros asociados a la recompra de bonos" incluye el coste soportado por SFL por la recompra de 300.000 miles de euros de los bonos que tenía emitidos realizada en el ejercicio 2014 (Nota 14), que han ascendido a 22.384 miles de euros.

## h) Transacciones con partes vinculadas

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	2014		2013	
	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos
Gas Natural, SDG, S.A.	-	5.971	-	5.943
Commerzbank (*)	-	-	(2.980)	-
CaixaBank, S.A. (**)	(92)	-	(2.170)	5.471
Banco Popular Español, S.A. (**)	(4)	-	(65)	-
The Royal Bank of Scotland Group, PLC (**)	(78)	-	(24.491)	-
Crédit Agricole - CIB (***)	(10.547)	80	(27.299)	150
Coral Partners (Lux), S.A.R.L. (***)	(10.374)	-	(23.515)	-
<b>Total</b>	<b>(21.095)</b>	<b>6.051</b>	<b>(80.520)</b>	<b>11.564</b>

(\*) Se incluyen las operaciones realizadas con Commerzbank hasta el mes de octubre de 2013, fecha en la que enajenó sus acciones.

(\*\*) Se incluyen operaciones de CaixaBank, S.A., Banco Popular Español, S.A., Royal Bank of Scotland Group, PLC hasta el mes de enero de 2014, fecha en la que han enajenado sus acciones, según comunicaciones a la CNMV.

(\*\*\*) Se incluyen operaciones de Crédit Agricole - CIB y Coral Partners (Lux), S.A.R.L. hasta el mes de abril de 2014, fecha en la que han enajenado sus acciones, según comunicaciones a la CNMV.

## i) Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					
	Resultados consolidados		Resultado atribuido a socios minoritarios		Resultados atribuidos	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Inmobiliaria Colonial, S.A.	392.553	(240.461)	-	-	392.553	(240.461)
TorreMarenostrom, S.A	2.877	347	(1.222)	(84)	1.655	263
Subgrupo SFL	240.229	182.696	(135.148)	(104.395)	105.081	78.301
Subgrupo Riofisa	1.742	(172.064)	(121)	22.447	1.621	(149.617)
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009 S.L.U.	(323)	(57.688)	-	-	(323)	(57.688)
Asentia Project, S.L.U	(8.563)	(174.279)	-	-	(8.563)	(174.279)
Abix Service, S.L.U.	-	(2.426)	-	-	-	(2.426)
Asentia Invest, S.L.	(1)	-	-	-	(1)	-
Asentia Gestión, S.L.U	(1)	-	-	-	(1)	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	(28)	(1.021)	-	-	(28)	(1.021)
<b>Total</b>	<b>628.485</b>	<b>(464.896)</b>	<b>(136.491)</b>	<b>(82.032)</b>	<b>491.994</b>	<b>(546.928)</b>

## 21. Plan de opciones sobre acciones

### Plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad Dominante estableció, para el Presidente y el Consejero Delegado de Inmobiliaria Colonial, S.A., así como para los miembros del Comité de Dirección del Grupo, un plan de retribuciones a largo plazo, liquidable únicamente en acciones de la Sociedad Dominante que dependía del cumplimiento de ciertos indicadores fijados en el plan, todos ellos referidos al periodo de cuatro años comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 1 de enero de 2015.

Al tratarse de un plan de incentivos pagadero en acciones de la propia Sociedad Dominante, la contrapartida de dicho gasto se ha registrado directamente en el Patrimonio neto del Grupo (Nota 4-j).

A 31 de diciembre de 2013, se reevaluó el porcentaje esperado de adquisición de la atribución de acciones fijándose en el 0% y procediendo a la reversión de la totalidad del importe registrado en el Patrimonio neto de la Sociedad Dominante, que ascendía a 1.850 miles de euros (Nota 20-c).

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha acordado dejar sin efecto el presente plan y ha aprobado uno nuevo.

### **Nuevo Plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión**

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante estableció, para el Presidente y el Consejero Delegado de Inmobiliaria Colonial, S.A., así como para los miembros del Comité de Dirección del Grupo, un plan de retribuciones a largo plazo que será de aplicación durante los ejercicios 2015 a 2019.

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

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

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

El plan incluye las cláusulas habituales para adecuar el número de acciones a percibir por los beneficiarios en casos de dilución.

Durante el ejercicio 2014, se ha registrado en el epígrafe "Gasto personal - Otros gastos sociales" del estado de resultado integral consolidado 1.190 miles de euros para cubrir dicho plan de incentivos (Nota 20-c).

### **Planes de opciones sobre acciones de SFL**

A 31 de diciembre de 2014, SFL mantiene dos planes de opciones sobre acciones a favor de los administradores ejecutivos y del personal directivo del subgrupo SFL. Dichas opciones podrán ser ejercitadas en cualquier momento al precio fijado. El precio de cada uno de los planes de opciones sobre acciones se fijó en base a la cotización media de un periodo determinado.

	Opciones de adquisición (*)
Fecha aprobación del plan de opciones sobre acciones	13.03.2007
Fecha de finalización del plan	13.03.2015
Precio de ejercicio por acción	58,97
Opciones a 31 de diciembre de 2013	208.297
Opciones atribuidas en 2014	3.910
Opciones anuladas en 2014	(10.497)
Opciones pendientes a 31 de diciembre de 2014	201.710

(\*) El plan de opciones sobre acciones se encuentra cubierto mediante igual número de acciones que la sociedad SFL mantiene en autocartera (Nota 13).

El Grupo SFL no ha aplicado el criterio del valor razonable para la contabilización de dichas retribuciones mediante acciones dado que su impacto no es significativo.

Adicionalmente, SFL mantiene dos planes de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre de 2014, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 1		
Fecha de reunión			09.05.2011
Fecha de Consejo de Administración	16.02.2012	05.03.2013	04.03.2014
Fecha de ejercicio, a partir de	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
% esperado	70,83%	70,83%	70,83%
Número objetivo	32.988	35.144	33.981
Número esperado	23.366	24.892	24.069
Valor por acción	29,08€	31,65€	31,48€
Opciones anuladas	-2.376	-7.450	-10.428
Número estimado al cierre	20.990	17.442	13.641

Cada plan de atribución de acciones se ha calculado en base al número de acciones esperado multiplicado por el valor razonable unitario de dichas acciones. Dicho número de acciones esperado corresponde al número total de acciones multiplicado por el porcentaje de esperanza de adquisición de la atribución. Dicho porcentaje esperado es del 70,83% para los planes de SFL. El importe resultante se imputa de forma lineal durante el periodo de atribución.

El valor razonable de las acciones atribuidas viene determinado por la cotización a la fecha de atribución, corregido por el valor actualizado de los dividendos futuros pagados durante el periodo de adquisición, aplicando el método MEDAF (Modelo de Equilibrio de Activos Financieros).

A 31 de diciembre de 2014, el importe registrado en el estado de resultado integral consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 676 miles de euros (Nota 20-c). Durante el ejercicio 2014, se han atribuido 20.516 acciones gratuitas de acuerdo con el antiguo Plan nº2 de 2012 de SFL, quedando dicho plan totalmente cancelado.

## 22. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2014, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas y empresas asociadas. A 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantenía los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas:

Activo / (Pasivo) Sociedad	Miles de Euros				
	Préstamos sindicados (Nota 14)	Pólizas recibidas (Nota 14)	Otros préstamos recibidos (Nota 14)	Intereses préstamos (Nota 14)	Instrumen- tos financie- ros deriva- dos netos (Nota 15)
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	-	-	-	2
Crédit Agricole - CIB	(372.728)	(19.735)	-	(4.348)	1
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	(362.351)	-	-	(4.201)	-
CaixaBank, S.A.	(2.502)	-	(44.456)	(110)	(2.040)
<b>TOTAL</b>	<b>(737.581)</b>	<b>(19.735)</b>	<b>(44.456)</b>	<b>(8.659)</b>	<b>(2.037)</b>

## 23. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la Alta Dirección

### Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2014 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 5.235 miles de euros. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
<b>Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*)</b>	<b>3.561</b>	<b>150</b>	<b>3.711</b>
<b>Dietas:</b>	<b>518</b>	<b>126</b>	<b>644</b>
Dietas Consejeros	460	126	550
Dietas adicionales del Presidente	58	-	94
<b>Remuneraciones fijas</b>	<b>880</b>	<b>-</b>	<b>880</b>
Retribución Consejeros	470	-	470
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	172	-	172
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	114	-	114
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	124	-	124
<b>Total</b>	<b>4.959</b>	<b>276</b>	<b>5.235</b>
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:	3.876	222	4.098

(\*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de Alta Dirección. Adicionalmente, incluye el importe de la retribución extraordinaria y contingente por la reestructuración percibido, que asciende a 2.520 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2013, el importe devengado por dichas retribuciones ascendió a 2.702 miles de euros, que correspondía a remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos, dietas y remuneraciones fijas, por importes de 1.222, 623 y 857 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los Consejeros, miembros de la Alta Dirección y empleados de la Sociedad Dominante, con una prima por importe de 420 y 545 miles de euros, respectivamente.

El Grupo no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2014, dos miembros del Consejo de Administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 9 hombres y 2 mujeres a 31 de diciembre de 2014, mientras que a 31 de diciembre de 2013 lo estaba por 7 hombres.

Tras los cambios en la composición del accionariado de la Sociedad Dominante, la composición del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2014 se presenta en la tabla siguiente:

Persona	Cargo
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente
Grupo Villar Mir, S.A.U. representado por D. Juan-Miguel Villar Mir	Vicepresidente
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Consejero
D <sup>a</sup> . Silvia Villar-Mir de Fuentes	Consejero
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero
D. Francesc Mora Sagués	Consejero
D <sup>a</sup> . Ana Sainz de Vicuña	Consejero
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero
D. Luis Maluquer Trepas	Consejero

Durante el ejercicio 2014, han causado baja los consejeros D. Javier Faus Santasusana y HDA Conseil, S.A.R.L., representada por D. Henri Goüin d'Àmbrières.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

### Retribución a la Alta Dirección

La Alta Dirección de la Sociedad Dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo directamente del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2014 la Alta Dirección está formada por dos hombres y dos mujeres, mientras que a 31 de diciembre de 2013 lo estaba por un hombre y dos mujeres.

Las retribuciones devengadas por la Alta Dirección durante los ejercicios 2014 y 2013 ascienden a 2.151 y 874 miles de euros, respectivamente, correspondientes a sueldos y salarios y, para el ejercicio 2014, incluyendo la retribución extraordinaria y contingente por la reestructuración realizada por importe de 1.220 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 un miembro de la Alta Dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

### Retribución extraordinaria y contingente "Acuerdo reestructuración de la deuda financiera"

Con fecha 27 de junio de 2013, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordó una retribución extraordinaria y contingente a favor de los miembros del Comité de Dirección de Colonial,

por un importe máximo de hasta 4.000 miles de euros. La percepción de dicha retribución quedaba sometida a que Colonial acordara la reestructuración de su deuda financiera sindicada, que vencía el 31 de diciembre de 2014.

Considerando la situación del proceso de reestructuración de la deuda de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante registró en el epígrafe "Provisiones corrientes" del estado de situación financiera consolidado (Nota 17), una provisión por importe de 4.000 miles de euros, dado que se estimaba que el proceso concluiría favorablemente.

Tras la ejecución de las operaciones descritas en la Nota 2-f, se ha dado por culminado con éxito el proceso de reestructuración de la deuda financiera, por lo que el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha fijado los importes exactos y la forma de distribución.

## 24. Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades discontinuadas

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inversiones inmobiliarias	Activos subgrupo Asentia	Total Activos mantenidos para la venta	Pasivos subgrupo Asentia
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>386.864</b>	<b>1.236.942</b>	<b>1.623.806</b>	<b>1.655.791</b>
Adiciones	1.974	-	1.974	-
Retiros o reducciones	(386.710)	(448.431)	(835.141)	(117.933)
Trasposos	81.118	-	81.118	-
Deterioro del valor (Nota 20-f)	(29.009)	-	(29.009)	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>54.237</b>	<b>788.511</b>	<b>842.748</b>	<b>1.537.858</b>
Bajas de perímetro (Nota 2-f)	-	(788.511)	(788.511)	(1.537.858)
Trasposos (Notas 9 y 10)	(34.480)	-	(34.480)	-
Deterioro del valor (Nota 20-f)	(3.218)	-	(3.218)	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>16.539</b>	<b>-</b>	<b>16.539</b>	<b>-</b>

### ***Inversiones inmobiliarias (Nota 9)***

#### **Movimientos del ejercicio 2014**

Tras la refinanciación de la deuda de la Sociedad Dominante comentada en la Nota 2-f, se ha revisado el plan de ventas de la Sociedad Dominante y se ha reclasificado un inmueble sito en Madrid al epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias" dado que no se espera su realización en el corto plazo. El importe del inmueble traspasado asciende a 34.480 miles de euros.

### Movimientos del ejercicio 2013

Durante el ejercicio 2013, las principales operaciones realizadas fueron las siguientes:

- SFL vendió el activo Hotel Mandarin Oriental por importe de 290.000 miles de euros, generándose unas pérdidas por la enajenación de importe de 2.209 miles de euros.
- La Sociedad Dominante enajenó un inmueble sito en Madrid por importe de 73.000 miles de euros, generándose una pérdida de 4.070 miles de euros. Dicho activo había sido traspasado desde el epígrafe "Inversiones inmobiliarias".
- Asimismo, la Sociedad Dominante vendió un inmueble sito en Barcelona (Samontà 19-21) por un precio total de 17.662 miles de euros, generándose una pérdida por importe 2.110 miles de euros.
- Finalmente, la Sociedad Dominante vendió un aparcamiento del inmueble Centro Norte por un precio de 7.200 miles de euros, generando unas pérdidas por importe de 953 miles de euros.

Durante el ejercicio 2013, se traspasó al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" un inmueble por importe de 18.300 miles de euros.

### Conjunto de activos y pasivos mantenidos para la venta del grupo de sociedades cuya sociedad cabecera es la sociedad Asentia Project

Tal y como se indica en la Nota 4-s, el Grupo consideraba su participación en el subgrupo Asentia como un activo no corriente mantenido para la venta y la actividad correspondiente al segmento de promoción y suelo como una actividad discontinuada. En este sentido, el Grupo clasificó la totalidad de los activos y pasivos asociados al subgrupo Asentia en los epígrafes del estado de situación financiera consolidado "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta". Tras la salida del perímetro de consolidación del subgrupo Asentia comentada en la Nota 2-f, el Grupo ha procedido a dar de baja el conjunto de activos y pasivos asociados a dicho subgrupo. El impacto en el estado de resultado integral consolidado de la baja anterior se detalla en la Nota 2-f.

A continuación, se detallan por epígrafes tanto los importes de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado correspondiente al subgrupo cuya sociedad cabecera es la sociedad Asentia Project.

Estado de situación financiera consolidado por epígrafe de las actividades discontinuadas a 31 de diciembre de 2013:

<b>ACTIVO</b>	31 de diciembre 2013	<b>PASIVO</b>	31 de diciembre 2013
Activos intangibles	8		
Inmovilizado concesional y en curso	79.966		
Inmovilizado material	176	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	24.372
Inversiones inmobiliarias	32.082	Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	10.904
Activos financieros no corrientes	14.798	Provisiones no corrientes	11.967
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	2.951	Otros pasivos no corrientes	3.487
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>129.981</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>50.730</b>
Existencias	618.695		
Deudores comerciales y otros	7.553		
Activos financieros corrientes	2.352	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	1.423.297
Activos por impuestos	1.462	Acreedores comerciales	59.367
Efectivo y medios equivalentes	28.468	Pasivos por impuestos	4.464
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>658.530</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.487.128</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>788.511</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.537.858</b>

Estado de resultado integral consolidado por epígrafe de las actividades discontinuadas a 31 de diciembre de 2013

	Miles de Euros
	2013
Importe neto de la cifra de negocios	43.026
Coste de las ventas	(62.237)
Otros ingresos	2.135
Gastos de personal	(3.593)
Otros gastos de explotación	(10.130)
Amortizaciones	(1.451)
Variación neta de provisiones	5.474
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(26.776)</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(7.946)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(356.220)
Ingresos financieros	56.920
Gastos financieros	(71.369)
<b>Pérdida antes de impuestos</b>	<b>(405.391)</b>
Impuesto sobre las ganancias (Nota 18)	339
<b>Pérdida consolidada neta</b>	<b>(405.052)</b>
- atribuido a accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 5)	(382.604)
- atribuido a socios minoritarios (Nota 13)	(22.448)
<b>Pérdida básica y diluida por acción</b>	<b>(1,706)</b>
- de actividades discontinuadas (Nota 5)	(1,706)

El detalle de la partida “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” se presenta a continuación:

	Miles de Euros
	2013
Deterioro inmovilizado concesional	(25.620)
Deterioro existencias	(330.475)
Bajas sustitutivas	(125)
<b>Resultado por variación de valor de activos y deterioro</b>	<b>(356.220)</b>

## 25. Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013 de las distintas sociedades que componen el Grupo Colonial, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	Auditor principal	Otros auditores
<b>Ejercicio 2014</b>		
Servicios de auditoría	546	307
Servicios relacionados con la auditoría	14	-
Otros servicios profesionales	593	15
<b>Total ejercicio 2014</b>	<b>1.153</b>	<b>322</b>
<b>Ejercicio 2013</b>		
Servicios de auditoría	901	348
Servicios relacionados con la auditoría	21	-
Otros servicios profesionales	186	7
<b>Total ejercicio 2013</b>	<b>1.108</b>	<b>355</b>

No se han facturado honorarios relativos a asesoría fiscal.

El auditor principal de Grupo Colonial es Deloitte, S.L.

Los honorarios del auditor principal representan menos de un 1% de su facturación en España.

## 26. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes ni otros aspectos dignos de mención.

**ANEXO I****Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación**

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13		
<b>Torre Marenostrum, S.L.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	55%	55%	-	-		Inmobiliaria
<b>Colonial Invest, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Colonial Tramt, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Abix Service, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	Fusionada	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	53,14%	53,14%	-	-		Inmobiliaria
<b>Condorcet Holding SNC</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>Condorcet PROPCO SNC</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	Condorcet Holding SNC	Inmobiliaria
<b>SCI Washington</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	66%	66%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI 103 Grenelle</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI Paul Cézanne</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>Segpim, S.A.</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
<b>Locaparis, SAS</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13		
<b>Maud, SAS (antes SB1, SAS)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SB2, SAS</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SB3, SAS</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI SB3</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SC Parholding</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Parchamps</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Pargal</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Parhaus</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>Asentia Project, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	3,79%	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Inmocaral Servicios, S.A.U.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa, S.A.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Sur, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	50,10%	50,10%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Nuevas Estaciones del Ferrocarril, S.A.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13		
<b>Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Internacional, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	99,99%	99,99%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
			0,01%	0,01%	Riofisa Desarrollos Internacionales, SL	
<b>Riofisa Sema, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Real Estate, S.R.L.</b> Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr 10 Bucarest (Rumanía)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Bulgaria Eood</b> "Sredets" region, 2a Saborna Str.Floor 3 Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, SL	Inmobiliaria
<b>Riofisa Developments Eood</b> "Sredets" region, 2a Saborna Str. Floor 3. Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, SL	Inmobiliaria
<b>Parque Aqua Mágica, S.L.</b> C/ General Riera 3 07003 Palma de Mallorca (España)	-	-	69,97%	69,97%	Riofisa, S.A.U. / Asentia Project S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Dehesa, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	69,30%	69,30%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Este, S.L. (antes Riofisa Procam, S.L.)</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, las sociedades dependientes consolidadas por integración proporcional y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13		
<b>UTE La Dehesa (Vías y Construcciones, S.A.)</b> Av. Luis de Morales, 32 41018 Sevilla (España)	-	-	-	50%	Inmocaral Servicios, S.A.	Constructora
<b>Goldale Real Estate, S.R.L</b> 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Rumanía)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Masterange Imobiliare SRL</b> 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, las sociedades dependientes contabilizadas por el método de la participación y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13		
SIIC de París, S.A. 24, Place Vendôme 75001 París (Francia)	-	-	-	29,63%	SFL	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, las sociedades del Grupo Colonial han sido auditadas por Deloitte, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers, y las sociedades Necsa y Nefsa que han sido auditadas por PriceWaterhouseCoopers.

# INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

### 1. Situación de la Sociedad

#### Entorno macroeconómico

En el año 2014, la economía global se ha cerrado con una tendencia generalizada de aceleración del crecimiento. Pero, junto a esta evolución de fondo positiva, hay que precisar que también han aflorado algunos riesgos bajistas. Tras signos positivos durante la primera mitad del ejercicio 2014, el año se despide con cierta tónica volátil. En diciembre, los mercados internacionales han sufrido las consecuencias de nuevos contratiempos. La caída del precio del crudo, la crisis del rublo y la inestabilidad en Grecia han roto la calma que imperó en anteriores meses. A pesar de esto, el año 2014 se cerró con un crecimiento mundial del 3,2%. El año 2015 se inicia ganando posiciones en la recuperación mundial, según los últimos datos disponibles, se prevé que en 2015 se asista a una expansión más clara, que situaría el crecimiento mundial del año 2015 en el 3,5%

Prosigue la recuperación de la eurozona, pero lentamente y con diferencias entre países. Diagnosticar adecuadamente el pulso profundo de la coyuntura de la eurozona es un ejercicio plagado de matices. Por un lado, se constata que la actividad va a más. Se observa un alejamiento del estancamiento del verano y los factores que impulsan esta reactivación tienen visos de continuidad: el consumo privado se está recuperando y los efectos de la depreciación del euro y del descenso del precio del crudo tendrán un impacto importante en 2015. Sin embargo, el resto del panorama es menos tranquilizador: riesgos políticos (inestabilidad en Grecia), riesgos económicos (ritmo de recuperación demasiado lento y desigualmente distribuido por países), así como riesgos extraordinarios derivados de la situación actual de inflación baja.

La economía española continua con su crecimiento positivo. Si bien las principales economías europeas han presentado registros peores de lo esperado, y en ciertos casos preocupantes, la economía española muestra una recuperación que poco a poco va ganando fuerza. Los últimos datos ratifican que, fundamentalmente fruto de la mejoría de la confianza en las perspectivas de crecimiento, la demanda interna se aceleró en el tramo final de 2014. A corto plazo, este factor proporciona cierta autonomía al ciclo español frente al más contenido de la eurozona. En cambio, en materia de inflación, España sigue manteniéndose en la zona de caída de precios (aunque este dato tan llamativo sea en gran medida el resultado del descenso del precio del petróleo). No obstante, según los principales analistas, las previsiones apuntan a que la inflación subyacente abandone esta zona de crecimiento nulo durante el primer semestre de 2015. Según los analistas, el crecimiento del PIB de España para 2014 fue del 1,4% y se espera un crecimiento del 2,3% para el año 2015, situándose por encima del crecimiento medio de la Eurozona (1,3% en 2015).

En Francia, el crecimiento ha sido débil. Los principales indicadores confirman la debilidad de la recuperación, si bien se espera mejora para el año 2015. Los analistas confirman un crecimiento del PIB del 0,4% en 2014 y del 0,8% en 2015

*Fuente: Informe mensual de "la Caixa".*

#### Situación del mercado de alquiler

##### Barcelona

Según los principales brokers, la contratación de oficinas en Barcelona se ha situado en 2014 en 258.137m<sup>2</sup> (un 40% superior a 2013), confirmándose la paulatina recuperación del sector. El último trimestre del año ha sido el más activo del

año con 103.316m<sup>2</sup> de oficinas contratados, casi un 100% más que el trimestre anterior. Las Nuevas Áreas de Negocio han sido las de mayor contratación de oficinas, que han acogido el 25% del “take-up” de este trimestre.

La tasa de disponibilidad media se sitúa en el cuarto trimestre del año por debajo del 13%, lo que supone un descenso en un año de más de un punto porcentual, equivalente a más de 100.000m<sup>2</sup>. Los principales brokers afirman que este descenso de superficie en el stock de oficinas, se debe en gran medida, a la reconversión de uso de los edificios, la mayoría de ellos a hotel. Ello unido a la falta de oferta futura, tiene un impacto directo en la tasa de disponibilidad.

La tendencia de la disponibilidad para el año 2015 será de descenso debido principalmente a la falta de oferta nueva de oficinas para gran demanda en Barcelona, así como a una esperada mejora de los niveles de contratación teniendo en cuenta que en 2014 hemos alcanzado una cifra pre crisis.

En CBD la tasa de disponibilidad ha descendido y se sitúa en un 7,8%.

La renta máxima de alquiler en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal ha registrado un ligero aumento, alcanzando este trimestre 17,75€/m<sup>2</sup>/mes frente a los 17,50 €/m<sup>2</sup>/mes de trimestres anteriores. Las rentas de alquiler de oficinas en Barcelona comienzan a vislumbrar un tímido ascenso después de siete años de tendencia bajista. Estos primeros signos de recuperación se constatan, por el momento, sólo en los edificios mejor situados, de excelente calidad y de última generación.

Igualmente, la tendencia al alza solo se está notando si estos edificios se ubican en el Centro Ciudad y en Nuevas Áreas de Negocio, como por ejemplo el 22@, donde la escasez de oferta de oficinas de calidad para gran demanda es ya una realidad.

## Madrid

Durante el cuarto trimestre de 2014, el volumen de contratación ha superado los 97.000m<sup>2</sup>, el mejor dato registrado en el cuarto trimestre desde 2009. Sin embargo, el cómputo total del 2014 queda en los niveles del año previo y alcanza los 328.967m<sup>2</sup>.

Por zonas, la mayor parte de la superficie contratada en el cuarto trimestre del ejercicio, corresponde a edificios ubicados en la zona CBD<sup>(4)</sup> (que engloba el Paseo de la Castellana y calles adyacentes). Por tipo de edificio, el 65% de la superficie total contratada en el trimestre corresponde a edificios de alta calidad. La mayoría de las transacciones fueron reubicaciones o consolidaciones de espacio mientras que una parte pequeña correspondía a empresas de nueva creación y ampliaciones.

Todas las operaciones de más de 10.000m<sup>2</sup> firmadas a lo largo del año (66.000m<sup>2</sup> en total) se han realizado en edificios a rehabilitar, edificios por lo tanto, cuya superficie no está inmediatamente disponible. Estos pre-alquileres y compras para reformar ponen de manifiesto la escasez de producto grande de calidad, especialmente en la zona CBD pero también en zonas secundarias.

La tasa de disponibilidad de oficinas se sitúa en el 12,1%. El volumen de metros disponibles se mantiene prácticamente plano. En la zona CBD la tasa de disponibilidad se mantiene constante, y se sitúa en un 8,9%. En las zonas Secundarias y

---

(4) CBD: Central Business District, distrito central de negocios.

Periferia ha aumentado la desocupación dada la gran cantidad de oferta disponible en relación con el nivel de demanda de ocupantes. La oferta futura es muy limitada, con tan sólo 3 proyectos en marcha siendo 2 de ellos para uso propio. Para 2015 está prevista la finalización de la sede del banco BBVA en Las Tablas (70.000m<sup>2</sup>) y para 2017 se prevé la entrega de la sede del Banco Popular en la zona de Avenida de América (38.500m<sup>2</sup>).

Respecto a las rentas, se ha observado en la zona CBD una subida en las rentas máximas respecto a las firmadas en el pasado trimestre, alcanzando los 25,50€/m<sup>2</sup>/mes, alcanzando el nivel más alto de los últimos tres años, presionadas por la escasez de producto adecuado.

En las mejores ubicaciones de la zona CBD comienzan a reducirse los incentivos en carencia. En el resto del mercado los niveles máximos y mínimos de las rentas de alquiler permanecen en niveles bajos a la espera de las señales que emita el mercado durante los primeros meses de 2015.

## París

La contratación de oficinas en la región de París al final del ejercicio 2014 se sitúa en 2.100.000m<sup>2</sup> lo que supone un aumento del 13% si se compara con el ejercicio anterior.

Los buenos resultados de contratación se deben principalmente al buen nivel de actividad de las grandes transacciones que han supuesto un 40% del total con 62 operaciones, unos 825.000m<sup>2</sup>. El segmento de las pequeñas y medianas superficies (inferiores a 1.000m<sup>2</sup>) ha obtenido muy buenos resultados, mientras que el segmento de las superficies intermedias (1.000m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>) ha disminuido.

En ausencia de una fuerte recuperación económica, la abundancia de oferta en el mercado total de París persiste. La superficie de oficinas disponibles a finales del ejercicio 2014, fue de 4 millones de m<sup>2</sup>, lo que ha supuesto una tasa de desocupación del 7,6% para la región de París.

Sin embargo, en la zona CBD la oferta es escasa y la tasa de desocupación se mantiene estable en niveles del 5,6%.

Las precios de alquiler *prime* en la zona CBD se mantienen en rangos similares a trimestres anteriores, alcanzando en algunas transacciones singulares, niveles máximos de 750€/m<sup>2</sup>/año. La media de precios para inmuebles "Grade A" en CBD se sitúa en 645€/m<sup>2</sup>/año.

Después de tres años difíciles, los principales brokers apuntan hacia un crecimiento del mercado francés ligeramente positivo. Los obstáculos para una fuerte recuperación del mercado francés, son puramente domésticos, con un clima de negocio débil, alta presión tributaria y márgenes empresariales que necesitan ser fortalecidos: 2015 será un año de recuperación necesario para la economía francesa antes de la consolidación en 2016.

Para inmuebles *Prime* en zonas CBD, los principales consultores prevén una consolidación de la tendencia positiva iniciada a finales del 2014.

Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, BNP Paribas.

## Estructura organizativa y funcionamiento

Grupo Colonial es una inmobiliaria de referencia en el mercado de oficinas de calidad de la zona euro. Se configura como uno de los principales operadores en el mercado inmobiliario español y europeo. El Grupo aglutina una cartera inmobiliaria valorada en más de 5.700 millones de euros, con una clara vocación patrimonialista centrada en la explotación y desarrollo de edificios para alquiler y con una destacada presencia en el negocio de alquiler de oficinas de calidad en las zonas “*prime*” de los mercados de París, Madrid y Barcelona.

Con fecha 6 de mayo 2014, Colonial culminó una ampliación de capital de 1.263 millones de euros (cuya demanda triplicó la oferta) e hizo efectivo el nuevo préstamo sindicado por un importe de 1.040 millones (Notas 2-g, 13 y 14).

Tras esta ampliación, el accionariado de la Compañía se compone de inversores institucionales, nacionales e internacionales, que sustentan la estrategia patrimonialista de la Compañía.

Entre estos inversores cabe destacar el Grupo Villar Mir, Qatar Investment Authority (QIA), Quadrant (Grupo Santo Domingo) y Amura Capital (Mora Banc Grup).

Tras las operaciones anteriores, la “nueva” Colonial tiene un “Loan-to-Value” Holding en torno al 38% y el Grupo dispone de líneas de liquidez suficientes que le permitirán realizar nuevas inversiones, siempre siguiendo la estrategia de incorporar a su cartera selectos edificios de oficinas en Barcelona, Madrid y París.

La estrategia del Grupo Colonial pasa por consolidarse como principal actor en el segmento de oficinas *prime*.

En particular la estrategia del Grupo Colonial pasa por:

- Mejorar el *cash flow* de los activos aumentando la ocupación del portfolio y capturar todo el potencial de una exitosa ejecución de la cartera de proyectos.
- Aprovechar todas las oportunidades de inversión, tanto las de crecimiento orgánico así como posibles operaciones corporativas.
- Consolidarse como líder europeo a su negocio tradicional, su proyecto estratégico: el mercado de oficinas en las zonas *prime* de Barcelona, Madrid y París.
- Operar con una estructura de capital adecuada aprovechando las oportunidades del mercado de capitales.
- Maximizar el valor para sus accionistas ofreciendo una rentabilidad atractiva con un riesgo acotado.

## 2. Evolución y resultado de los negocios

### Introducción

A 31 de diciembre de 2014, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 211 millones de euros, correspondientes al negocio recurrente de la compañía, el negocio de alquiler.

La participación en SIIC de París ha aportado un resultado de 6 millones de euros. De ellos, 8 millones de euros correspondientes al margen positivo de la venta de dicha participación, y -2 millones de euros correspondientes al resultado atribuido con anterioridad a dicha venta.

El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses es de 161 millones de euros.

La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle y Atis Real al cierre del ejercicio, ha sido de 332 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia como en España, es fruto de un incremento del valor en términos homogéneos del 9,6% de los activos de alquiler en explotación respecto diciembre 2013 (10,0% en España y 9,5% en Francia).

La activación de gastos financieros, correspondientes a la financiación de proyectos en curso, ha alcanzado los 7 millones de euros.

El gasto financiero neto ha sido de -232 millones de euros.

Cabe destacar el impacto positivo de 701 millones de euros registrado en “Resultado de actividades discontinuadas” como consecuencia de la pérdida de control del subgrupo Asentia (Nota 2-f), que ha supuesto su salida del Grupo Colonial.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (-136 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 492 millones de euros.

### Valoración de Activos

El negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del ejercicio de 2014 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.757 millones de euros. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado. Dicho valor supone un aumento del +9,6% en términos comparables respecto a diciembre de 2013 (+6,5% vs. Junio 2014).

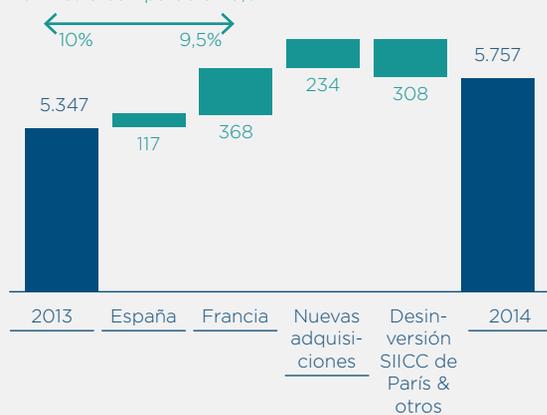
El valor de la cartera de activos de España ha aumentado un 10,0% en términos comparables en los últimos 12 meses (6,2% en 6 meses). El portfolio de Barcelona ha aumentado en términos comparables un 6,3% (4,0% en 6 meses) y el portfolio de Madrid ha aumentado un 13,3% (8,1% en 6 meses). Dicho aumento se debe principalmente a una compresión de *yields* dado el creciente interés de inversores por activos *prime* en Madrid y Barcelona, así como a efectos positivos del reposicionamiento de los activos.

El valor de los activos en París ha aumentado un 9,5% en términos comparables en los últimos 12 meses (3,9% en 6 meses). Dicho aumento de valor es consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera de inmuebles con impactos positivos en rentas y *yields*, en el contexto de un mercado de inversión con mucho interés en oficinas *prime* en París.

Junto con el impacto neto de las nuevas adquisiciones y la desinversión de SIIC de París, el valor de los activos del Grupo Colonial a diciembre 2014 asciende a 5.757 millones de euros.

#### ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR ANUAL -€M

Perímetro comparable +9,6%



Durante el año 2014, el Grupo Colonial ha realizado una gestión activa de su cartera, desinvirtiendo en activos maduros y realizando nuevas inversiones y adquisiciones, con el fin de maximizar el valor para los accionistas.

#### Rotación de la cartera - Desinversión de SIIC de París

Con fecha 23 de julio de 2014, SFL formalizó la venta de su participación minoritaria en SIIC de París, por un precio de 23,88€/acción (304 millones de euros) una vez descontado el dividendo cobrado en julio 2014. El precio alcanzado se sitúa en línea con el NAV a Diciembre 2013 (incluyendo los dividendos cobrados en mayo y julio 2014).

Dicha operación ha supuesto la desinversión de un activo maduro a precios máximos después de haber aprovechado todo el recorrido de valor. El precio de venta ha supuesto una prima del 29% sobre el precio de adquisición (18,48€/acción) y junto con los dividendos cobrados una rentabilidad muy atractiva para el Grupo Colonial.

#### Inversiones “Prime Factory” optimizando el posicionamiento de la cartera de Colonial

Durante el año 2014 se ha invertido en rehabilitaciones y proyectos del Grupo Colonial para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

Estas inversiones han permitido y permitirán atraer demanda de alquiler de primer rango optimizando el perfil de caja y el valor de los activos.

En España destacan los inmuebles de Travesera/Amigó, Diagonal 409, y Paseo los Tilos, en Barcelona, y Alfonso XII. Las principales características se muestran a continuación:

### TRAVESSERA/AMIGÓ

- Complejo Oficinas 8.095m<sup>2</sup>
- Activo Leed Gold en Barcelona CBD
- Entregado en el 9/2014
- En fase de comercialización
- 365m<sup>2</sup> alquilados con una gestora de fondos



### DIAGONAL 409

- Complejo Oficinas 4.531m<sup>2</sup>
- Activo Leed Gold en Barcelona CBD
- Entregado en el 2T 2014
- 64% ocupado a fecha actual
- Tenants de primer nivel con Retail prime en planta baja



### PASEO DE LOS TILOS

- Complejo Oficinas 5.143m<sup>2</sup>
- Activo Leed Silver en Barcelona CBD
- 100% pre-alquilado antes de empezar el proyecto
- Contrato a 10 años con top "tenant" - Abertis



### ALFONSO XII

BREEAM<sup>®</sup> ES

- Oficinas de 13.135m<sup>2</sup>
- Activo con certificación Breeam en Madrid CBD
- Entregado en el 1T 2014
- Actualmente se encuentra al 86% de ocupación



En París destacan los proyectos de 90 Champs Elysees, In/Out & Cloud.

## breeam

### 90 CHAMPS ELYSÉES

- Complejo de oficinas de 9.700m<sup>2</sup>
- Activo Breeam en Paris CBD
- Se entregará en 2015
- Pre-alquilado en febrero 2014 a una firma de consultoría de 1er nivel



## breeam



### IN & OUT

- Complejo de oficinas de 37.700m<sup>2</sup>, en un destacado complejo urbano
- Activo HQE, Breeam & Leed Platinum en París
- Entregado en el 4T 2013
- Activo en proceso de comercialización y marketing



## breeam



### #CLOUD

- Complejo de oficinas de 33.200m<sup>2</sup>
- Activo Breeam & HQE en París CBD
- Se entregará en el 2S 2015
- Complejo único nuevo de 3 edificios ubicado en la zona CBD Opera



## Nuevas adquisiciones

Durante el segundo semestre, Grupo Colonial ha realizado dos adquisiciones por un volumen total de 234,3 millones de euros (precio excluyendo costes de adquisición).

En Barcelona, Colonial ha adquirido un inmueble de oficinas situado en la Plaza Europa por un importe de 10,4 millones de euros. Dicho inmueble, alberga la sede de Gallina Blanca y está situado en un distrito de negocios en expansión que goza de excelentes comunicaciones con el centro de la ciudad y el aeropuerto. El inmueble cuenta con una superficie sobre rasante de casi 5.000m<sup>2</sup> de oficinas y de 68 plazas de aparcamiento, y actualmente está ocupado al 100% por Gallina Blanca, compañía multinacional española del sector de la alimentación.

Dicha adquisición ha permitido reforzar la cartera de Colonial con un cliente de primer rango, en un distrito de negocios con importante potencial de crecimiento.



En París, Colonial ha adquirido, a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (SFL), un edificio de oficinas de más de 23.000m<sup>2</sup> sobre rasante, situado en la Rue Condorcet en el distrito 9 de París, por un importe de 224 millones de euros. Este activo se encuentra actualmente arrendado en su totalidad a la entidad GrDF (Gaz Réseau Distribution France), inquilino con un contrato de larga duración, con vencimiento en 2024. El inmueble cuenta con las mejores prestaciones de uso y calidad gracias a una reciente rehabilitación.

La inversión permite al grupo Colonial posicionarse, a través de un activo *prime* con un cliente AAA, en el distrito 9 en el centro de París, mercado con un importe potencial de crecimiento.



## Negocio de Alquiler

Los hechos más destacables del negocio de alquiler se resumen a continuación:

Los ingresos por rentas han alcanzado los 211€m, un 1% inferiores a las rentas del año anterior. Este descenso se debe principalmente a activos desinvertidos durante el año 2013, entre los que destacan Torres Ágora en Madrid y el Hotel Mandarin en París. En términos homogéneos, es decir, ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios (*"like for like"*), los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 3,2% *like for like*. En París, los ingresos por rentas han aumentado un 4,3% *like for like*. En España, los ingresos por rentas *like for like* han aumentado un 0,5%, principalmente debido al portfolio de Madrid, el cual ha aumentado un 5,4%.

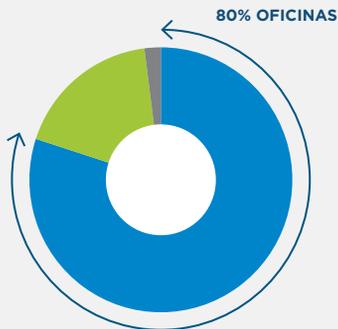
El incremento *like for like* de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los nuevos contratos firmados en los años 2013 y 2014, en los activos de Martínez Villergas, Recoletos, en Madrid, y Edouard VII, Washington Plaza y Hanovre, en París.

El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 191€m, aumentando un 4% en términos *like for like*, con un margen sobre ingresos del 90%.

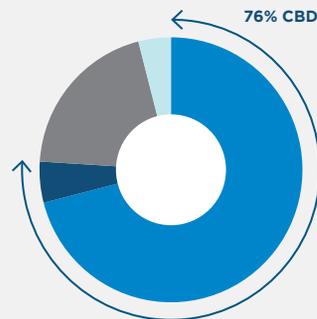
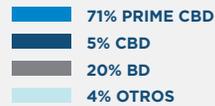
La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 80%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (76%). Un 72% en términos consolidados de los ingresos por rentas (152 millones de euros) provienen de la filial en París y un 28% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, aproximadamente el 54% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.

## GRUPO CONSOLIDADO

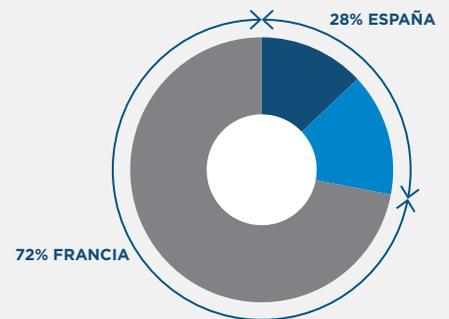
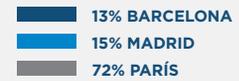
## INGRESOS POR USOS



## INGRESOS POR ZONA

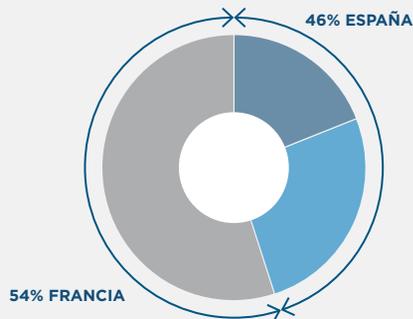


## INGRESOS POR MERCADOS



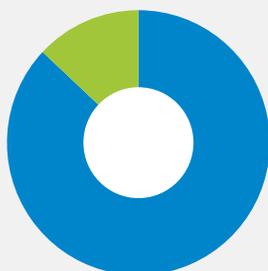
## ATRIBUIBLE

## INGRESOS POR MERCADOS

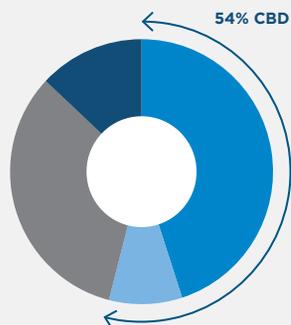
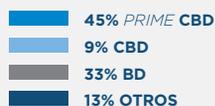


Al cierre del ejercicio 2014, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.026.598m<sup>2</sup> (725.341m<sup>2</sup> sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. El 87% de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de diciembre de 2014 y el 13% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

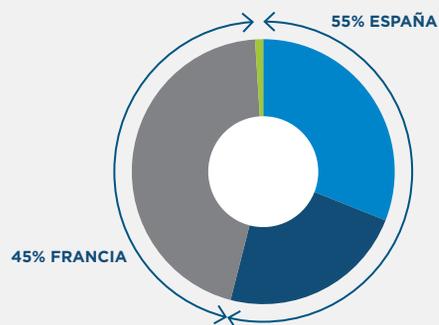
## SUPERFICIE POR ESTADO



## SUPERFICIE POR ZONA



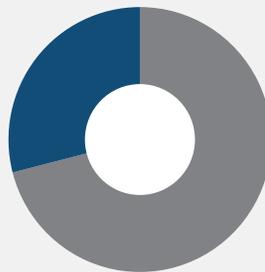
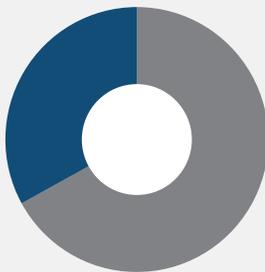
## SUPERFICIE POR MERCADOS



Durante el ejercicio 2014, el Grupo ha formalizado un total de 107.881m<sup>2</sup> de contratos (71% en España y 29% en Francia).

Del total del esfuerzo comercial, un 67% (71.914m<sup>2</sup>) corresponde a superficies de nuevos contratos (cifra que casi triplica el volumen de nuevos contratos firmados durante todo el año 2013 (28.041m<sup>2</sup>)). El resto de superficie (35.967m<sup>2</sup>) corresponde a renovaciones de contratos, en las que las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 8% respecto a las rentas anteriores. No obstante, los precios firmados en las contrataciones del portfolio, tanto en España como en Francia, se sitúan en línea con los precios de mercado estimados por los tasadores independientes a diciembre 2014.

GESTIÓN DE CONTRATOS		% Nuevas rentas vs ant.	Vencimiento medio (años)
Diciembre acumulado - m <sup>2</sup>			
Altas y renovaciones - Barcelona	12.554	(17%)	6
Altas y renovaciones - Madrid	17.020	(9%)	2
Altas y renovaciones - París	6.390	(3%)	6
<b>Total altas y renovaciones</b>	<b>35.967</b>	<b>(8%)</b>	<b>4</b>
Nuevos Contratos - Barcelona	20.110		6
Nuevos Contratos - Madrid	26.988		4
Nuevos Contratos - París	24.816		5
<b>Total Nuevas Superficies</b>	<b>71.914</b>	<b>n/a</b>	<b>5</b>
<b>Esfuerzo comercial total</b>	<b>107.881</b>	<b>n/a</b>	<b>5</b>



El elevado esfuerzo comercial realizado durante el ejercicio 2014, ha permitido alcanzar una ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas para toda la cartera del 85%, cifra superior a la de diciembre de 2013.

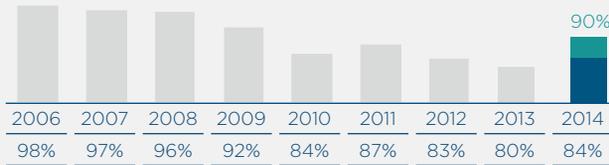
Los portfolios de oficinas de Madrid y Barcelona alcanzan una ocupación financiera EPRA del 90% y 78%, respectivamente.

En **Madrid**, la ocupación de oficinas ha aumentado principalmente por altas realizadas en los activos de Martínez Viller-gas, Alfonso XII, Miguel Ángel, López de Hoyos y Recoletos (activo alquilado al 100%). En **Barcelona**, la ocupación de oficinas ha disminuido principalmente debido a las entradas en explotación del inmueble de Travessera de Gracia / Amigó, complejo de oficinas ubicado en plena zona *prime*, con acabados de máxima calidad y energéticamente eficiente (Leed Gold) y Diagonal, 409, inmueble con sello Leed Silver. Si excluimos dichos inmuebles, la ocupación financiera EPRA de oficinas de Barcelona alcanza un 83%. Cabe destacar que al cierre del ejercicio, la comercialización de estos activos va avanzando satisfactoriamente dada su acogida muy positiva en el mercado de alquiler, en particular el inmueble de Diagonal, 409 está, a fecha de emisión de este informe, al 64% de ocupación.

En **París**, el portfolio de oficinas alcanza una ocupación financiera EPRA del 86%, cifra superior a la alcanzada a finales del ejercicio 2013. Dicho aumento se debe principalmente por altas realizadas en los inmuebles de Edouard VII y Washington Plaza. La ocupación del portfolio de oficinas de París, se ve afectada por la entrada en explotación del complejo de oficinas In/Out, actualmente en fase avanzada de comercialización. Excluyendo dicho efecto, la ocupación financiera EPRA de oficinas de París es del 95%.

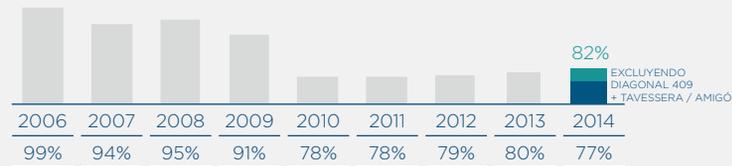
**OCUPACIÓN OFICINAS <sup>(1)</sup>  
EVOLUCIÓN PORTFOLIO COLONIAL  
TOTAL**

**OCUPACIÓN - SUPERFICIE**



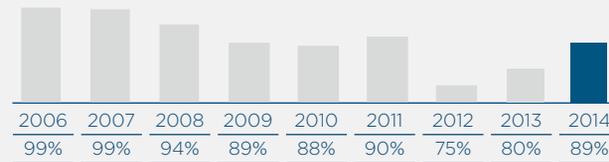
**BARCELONA**

**OCUPACIÓN - SUPERFICIE**



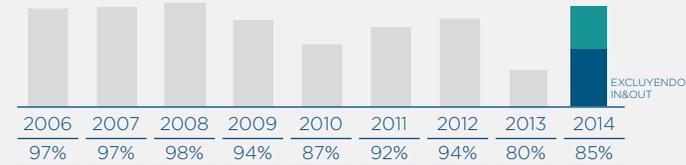
**MADRID**

**OCUPACIÓN - SUPERFICIE**



**PARÍS**

**OCUPACIÓN - SUPERFICIE**



**OCUPACIÓN FINANCIERA EPRA**

**OCUPACIÓN OFICINAS EPRA <sup>(2)</sup> 2014**

**OCUPACIÓN TOTAL EPRA <sup>(2)</sup> 2014**

**85%**

**87%**

**93%**

**94%**

**78%**

**79%**

**83%**

EXCLUYENDO DIAGONAL 409 + TAVESSERA / AMIGÓ

**84%**

**90%**

**88%**

**86%**

**88%**

**95%**

EXCLUYENDO IN&OUT

**96%**

(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación.

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

Al cierre del ejercicio 2014, Grupo Colonial cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler de más de 55.000m<sup>2</sup> sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2015-2018. La cartera de proyectos en curso del Grupo Colonial, se muestra a continuación:

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/ rasante (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	>2016	100%	Barcelona	Oficinas	14.737
<b>España</b>					<b>14.737</b>
90 av. des Champs Elysées	1S 2015	100%	París	Oficinas	7.500
#Cloud (rue Richelieu)	2S 2015	100%	París	Oficinas	33.200
<b>Francia</b>					<b>40.700</b>
<b>Total</b>					<b>55.437</b>

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

En España, se dispone de un solar ubicado en pleno distrito 22@ que permitirá el desarrollo de un complejo de oficinas de casi 15.000m<sup>2</sup>, situado frente a Avenida Diagonal, una de las zonas de mayor proyección de la ciudad de Barcelona. El inicio del proyecto no está previsto en el corto plazo.

En Francia, se avanza satisfactoriamente en la ejecución del proyecto de #CLOUD (rue Richelieu). En este complejo de oficinas se está realizando un proyecto de rehabilitación integral, que supondrá la creación de 33.200m<sup>2</sup> de oficinas únicos en el centro de París, para clientes de primer rango, con certificación energética "Breeam" y que entrará en explotación en el segundo semestre del 2015. Actualmente el inicio del proceso de comercialización está generando mucho interés.

Adicionalmente, cabe destacar el proyecto de rehabilitación que afecta a más de 7.000m<sup>2</sup> sobre rasante del inmueble 90 Champs Elysées, complejo de oficinas situado encima de las galerías comerciales de Champs-Elysées y que se prevé que entre en explotación durante el ejercicio 2015. A fecha de este informe el inmueble está pre-alquilado, destacando la firma de más de 6.000m<sup>2</sup>, de los cuales más de 5.000m<sup>2</sup> se han firmado con una firma de consultoría de primer nivel.

Además de la cartera de proyectos descrita, el Grupo Colonial está llevando a cabo proyectos de rehabilitaciones sustanciales en determinados inmuebles con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado. Cabe destacar rehabilitaciones importantes en los inmuebles de Louvre des Antiquaires, Washington Plaza y Cézanne St. Honoré, entre otros.

### 3. Liquidez y recursos de capital

Véase apartado “Gestión del capital: Política y Objetivos” de la Nota 14 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2014.

El periodo medio de pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2014 se ha situado en 53 días. En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas. En este sentido, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha procedido a comunicar a todos aquellos proveedores con contrato en vigor, y cuyas condiciones de pago recogidas en contrato no se ajustan al plazo máximo de pago de 60 días, el cambio de dichas condiciones a fin de ajustarlas a lo establecido en la citada Ley 11/2013.

### 4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

#### Gestión del Riesgo

Colonial está expuesta a una diversidad de factores de riesgos, derivados de los países en los que opera y de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración de Colonial es el responsable de la determinación de la política de control y gestión de riesgos, identificando los principales riesgos del Grupo e implementando y supervisando el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR) que ha desarrollado Colonial, que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización. El SCGR de Colonial agrupa los riesgos en los siguientes cinco ámbitos, que constituyen el mapa de riesgos corporativo de Colonial: riesgos de tipo estratégico, corporativos, operacionales, de cumplimiento y de *reporting*.

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo se detallan los principales riesgos materializados en el ejercicio y las circunstancias que los han motivado. A continuación se desarrollan los riesgos ligados a la actividad del Grupo de acuerdo con los ámbitos de riesgo definidos.

## Riesgos Estratégicos

Se analizan los riesgos relacionados con el sector y el entorno en el que se desarrolla la actividad de Colonial, los mercados en los que opera y las estrategias que adopta para desarrollar su actividad.

- **Riesgo país:** Se presta especial atención a los riesgos económicos, jurídicos y sociales relacionados con los países (España y Francia) en los que se ubican las actividades del Grupo. El impacto de la crisis económica ha afectado muy especialmente al sector inmobiliario. Colonial concentra sus actividades en las ciudades de Barcelona, Madrid y París. La madurez del sector inmobiliario francés ha permitido aguantar el reajuste sufrido en los últimos años en el mercado español. Este equilibrio, y la previsión de crecimiento de la economía española para el 2015, permiten al Grupo afrontar los próximos años con perspectivas optimistas en términos de un incremento de la rentabilidad de sus inversiones y de crecimiento sostenible.
- **Riesgos de mercado:** Se presta atención a los siguientes riesgos relacionados con el mercado:
  - Entorno competitivo: El sector inmobiliario se ha caracterizado por ser altamente competitivo. Con la reactivación del mercado de capitales, liderado por la recuperación de la confianza de los fondos de inversión internacionales en el sector inmobiliario como inversión a largo plazo, en especial por los fondos soberanos, con la creación de nuevas sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (socimis), y con el incremento de las inversiones realizadas en activos inmobiliarios, se ha incrementado el nivel de competencia en el sector inmobiliario patrimonialista. El Grupo Colonial dispone de una posición destacada de referencia en el sector inmobiliario europeo, debido a la elevada calidad de sus activos, el valor de los mismos y la estrategia en concentrar, fundamentalmente, su actividad en el alquiler de oficinas en las zonas denominadas "Central Business District" (CBD).
  - Concentración de clientes: En la actualidad, una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial procede de un número limitado de grandes clientes, alguno de ellos del sector público. El negocio de alquiler de oficinas depende de la solvencia y liquidez de los clientes. La estrategia de Colonial de ofrecer inmuebles de elevada calidad, ubicados principalmente en zonas CBD, le proporcionan una cartera de clientes considerados de primer nivel en sus respectivos sectores, solventes y sin problemas de liquidez. La tasa de morosidad de los clientes de Colonial es muy baja.
- **Riesgos relacionados con el valor de sus activos:** La estrategia del Grupo Colonial en el sector inmobiliario patrimonialista destaca por disponer de activos inmobiliarios de elevada calidad, ubicados principalmente en las zonas CBD de las ciudades en las que desarrolla su actividad. La caída de valor de los activos inmobiliarios de los últimos años ha tenido un impacto muy significativo en las empresas del sector. El Grupo valora todos sus activos inmobiliarios semestralmente. Dichas valoraciones son realizadas por expertos independientes para cada activo, aplicando criterios objetivos de mercado. Colonial dedica una cantidad significativa de sus recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor y el posicionamiento de dichos activos en el mercado, y optimizar por tanto los ingresos y rentabilidades obtenidas de dichos activos.

### Riesgos Corporativos:

Se analizan los riesgos relativos a la estructura organizativa, cultura empresarial, políticas corporativas y atribución en la toma de decisiones clave de los Órganos de Gobierno.

- **Riesgo reputacional y compromiso social:** La determinación de la política de responsabilidad social corporativa es responsabilidad del Consejo de Administración de Colonial. El objetivo de Colonial es conocer y mejorar de forma continuada las expectativas de sus grupos de interés (accionistas e inversores, clientes y proveedores, empleados y comunidades locales en las que opera). La gestión de dichas expectativas forma parte de los objetivos del Grupo en términos de sostenibilidad y creación de valor para dichos grupos de interés. Para ello, el Grupo mide su grado de sostenibilidad de acuerdo a los principales estándares de referencia utilizados por la mayoría de compañías europeas cotizadas. Colonial dispone de un Código Ético, de un Reglamento Interno de Conducta y, en general, de los mecanismos de buen gobierno oportunos para garantizar un comportamiento comprometido y responsable en todos sus ámbitos de actuación. Adicionalmente, los inmuebles del Grupo destacan por sus elevados niveles de calidad medioambiental y eficiencia energética. La gestión sostenible de la Sociedad en todos sus ámbitos aporta valor al Grupo.
- **Planes de negocio a medio y largo plazo:** La ausencia de planes de negocio a largo plazo eleva la incertidumbre sobre la viabilidad y futuro de las compañías. Colonial dispone de un plan de negocio a medio y largo plazo que garantiza la viabilidad del Grupo, y que pretende anticiparse a las necesidades financieras del Grupo y evitar limitaciones al mismo en su capacidad operativa y de inversión, persiguiendo el objetivo de sostenibilidad y crecimiento comentado anteriormente. Este plan de negocio, en constante revisión por parte de los Órganos de Gobierno, se adapta de forma continuada a las situaciones económicas, financieras, sociales y a la situación del mercado inmobiliario. El seguimiento y el control que se realiza del cumplimiento de dicho plan, así como las estrategias de inversión y gestión inmobiliaria adoptadas por los Órganos de Gobierno, aseguran el valor al accionista.
- **Riesgos financieros:** El Grupo realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objeto de mantener niveles de liquidez, minimizar el coste de financiación, disminuir la volatilidad por cambios de capital y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio:
  - Riesgo de exposición a variaciones del tipo de interés: La totalidad de los contratos de préstamos suscritos por el Grupo Colonial tienen pactados tipos de interés variables referenciados al Euríbor, excepto los bonos a tipo fijo emitidos por la sociedad SFL. La política de gestión del riesgo tiene el objetivo de reducir limitar y controlar el impacto de las variaciones de los tipos de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. El Grupo contrata instrumentos financieros para cubrir las variaciones del tipo de interés efectivo.
  - Riesgos de financiación y endeudamiento: Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un importante nivel de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo. La estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento. Tras el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad ejecutado en el primer semestre de 2014, el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial, medido mediante la ratio de endeudamiento

“*Loan to Value*”, se ha reducido de forma muy significativa, proporcionando al Grupo la capacidad financiera suficiente para acometer sus proyectos, asumir proyectos nuevos y dotar al Grupo de una capacidad de inversión suficiente para asumir importantes cotas de crecimiento en los próximos años.

- **Riesgo de liquidez:** Tal como se ha comentado en el párrafo anterior, el Grupo dispone de las fuentes de financiación necesarias para asumir los proyectos actuales, así como los enmarcados en el plan de negocios del Grupo. Asimismo, tras el proceso de refinanciación y recapitalización de la Sociedad, Colonial ha visto incrementada de forma muy significativa su capacidad para atraer capitales.

### Riesgos Operacionales:

Este ámbito hace referencia a los riesgos relativos a pérdidas por fallos o por una gestión inadecuada en la gestión de las operaciones.

- **Riesgos propios de la gestión del patrimonio:** La gestión sostenible del día a día forma cada vez con más frecuencia una parte clave de las obligaciones del propietario; las cláusulas sostenibles de los arrendamientos están ganando cada vez más popularidad. Es por ello, que la gestión del patrimonio tiene una incidencia directa en los niveles de ocupación. El Grupo Colonial destina importantes niveles de inversión para adquirir, construir, rehabilitar y mantener un nivel elevado de calidad de sus activos inmobiliarios, los cuales destacan por sus niveles de eficiencia energética. La correcta gestión del patrimonio, de los clientes y los canales de comunicación establecidos con los mismos, permiten mejorar los niveles de renovación de los contratos de arrendamiento. Esta estrategia de gestión patrimonial está incorporada en la organización y en el plan de negocio del Grupo.
- **Riesgo de daños y deterioro en los activos inmobiliarios:** Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir o incendios, inundaciones u otras causas, ya sean o no naturales. Asimismo, el Grupo podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que Colonial es propietario, así como por daños causados en las propiedades de terceros. Colonial tiene coberturas contratadas por importe total de 660 millones de euros correspondiente a la suma del coste de reconstrucción de cada uno de los inmuebles su propiedad.

### Riesgos de Cumplimiento:

Se analizan eventuales riesgos de tipo normativo asociados con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la legislación aplicable, los contratos con terceros y las obligaciones autoimpuestas por el Grupo, fundamentalmente a través de su código ético y de conducta.

- **Riesgos derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales:** En el desarrollo de sus actividades, Colonial está expuesta al riesgo inherente de incumplimiento de alguna de sus obligaciones contractuales con sus clientes, entidades financieras, proveedores, empleados etc. El proceso de gestión de riesgos permite identificar y valorar los riesgos de incumplimiento contractual que pudieran derivar en un procedimiento judicial contra el Grupo, permitiendo tomar las medidas correctoras oportunas para mitigar el riesgo o en su caso el posible impacto. Adicionalmente la Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra Consejeros y Alta Dirección.

La Sociedad dispone de una Unidad de Cumplimiento Normativo cuya responsabilidad principal es la de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que puedan afectar a Colonial, garantizando una adecuada identificación, interpretación, cumplimiento y supervisión de dichas normas y leyes, así como asignar roles y responsabilidades necesarios entre los diferentes departamentos, unidades de negocio y sociedades a tal efecto. Adicionalmente Colonial dispone de un área Jurídica responsable de dotar de cobertura legal a la gestión del Grupo de acuerdo con la normativa general y sectorial aplicable.

#### **Riesgos de Reporting:**

Con la finalidad de dar cobertura a esta tipología de riesgos, que puedan generar errores o incumplimiento de la información pública emitida por el Grupo, y garantizar la fiabilidad de dicha información pública para los accionistas e inversores, Colonial ha desarrollado un Modelo organizativo y de supervisión de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), el cual ha sido aprobado por los Órganos de Gobierno del Grupo. En este sentido, el Grupo cuenta con una unidad de Auditoría Interna, responsable de realizar las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de las políticas, los manuales y los procedimientos definidos para las SCIIF, validando la eficacia de los controles implantados para mitigar los riesgos vinculados a dichos procesos.

## **5. Hechos posteriores**

No se han producido hechos significativos posteriores al cierre del ejercicio 2014.

## **6. Evolución previsible**

A continuación se ofrecen las perspectivas del mercado de oficinas de Madrid, Barcelona y París:

### **Barcelona y Madrid**

Los mercados de alquiler de Barcelona y Madrid, empiezan a mostrar signos de recuperación después de los años de crisis.

En particular, se empiezan a ver aumentos de las rentas *prime*, si bien únicamente en las zonas CBD o nuevas áreas de negocio. Los mercados periféricos siguen con valores fundamentales muy débiles.

Existe una tendencia de los inquilinos de ubicarse en zonas céntricas y por primera vez desde el inicio de la crisis se observan casos donde amplían el espacio alquilado.

En cuanto a la oferta, los porcentajes de desocupación se sitúan por encima del 10%, si bien existe una clara escasez de producto *prime* en zonas céntricas.

En la medida que se consolide la tendencia positiva macroeconómica, se consolidará la demanda de alquiler por lo que según los principales consultores debería producirse un aumento de las rentas, especialmente para producto *prime*.

En el mercado de inversión se ha notado un claro punto de inflexión con un aumento sustancial de los volúmenes transaccionados y una compresión importante en las rentabilidades exigidas. La evolución del mercado de inversión estará claramente influenciada por la política de tipos de interés del Banco Central Europeo.

### París

En París, el mercado de oficinas se está viendo afectado por la debilidad de la economía francesa. No obstante, en el año 2014 se han visto claros indicios de mejora en la demanda especialmente para la zona CBD, donde existe una clara escasez de producto *prime*.

En consecuencia, para inmuebles *Prime* en zonas CBD, los principales consultores prevén una consolidación de la tendencia positiva iniciada a finales del 2014.

### Estrategia a futuro

El mercado de inversión ha registrado volúmenes de contratación record, siendo el mejor ejercicio desde el año 2007. En el actual entorno de tipos de interés bajos, se prevé que continúe el elevado interés inversor por el mercado de París, como el mercado de oficinas más importante de la Eurozona.

En este contexto de Mercado, Colonial está realizando una política de inversión selectiva, con el fin de maximizar el valor para los accionistas.

En particular, centra sus esfuerzos en encontrar producto de calidad en zonas de mercado con potencial y activos con el potencial de ser convertidos en producto *prime* a través de su reposicionamiento.

## 7. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las propias características del Grupo, sus actividades y su estructura, habitualmente en Inmobiliaria Colonial S.A. no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

## 8. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2014 Inmobiliaria Colonial S.A. ha desinvertido todas las acciones propias que mantenía en cartera, que ascendían a 1.710.000 acciones.

## 9. Otra información relevante

No se ha producido otra información relevante.

## 10. Informe anual de Gobierno Corporativo

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2014 se incluye en el presente Informe de Gestión en su correspondiente sección separada.

### 3. INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

#### A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
30/12/2014	797.214.160,00	3.188.856.640	3.188.856.640

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los Consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
AGUILA, LTD	0	218.001.838	6,84%
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	0	62.484.713	1,96%
INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	0	770.808.294	24,17%
MORA BANC GRUP, S.A.	0	223.064.422	7,00%
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	0	415.933.672	13,04%
THIRD AVENUE MANAGEMENT, LLC	0	97.030.111	3,04%
T.ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	0	97.883.515	3,07%
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC	0	0	0,00%
CREDIT AGRICOLE, S.A.	0	0	0,00%
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	0	0	0,00%
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	0	0	0,00%
CAIXABANK	0	0	0,00%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
AGUILA, LTD	SNI LUXEMBOURG, S.A.R.L.	218.001.838
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	OTROS	62.484.713
INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	GRUPO VILLAR MIR, S.A.U.	770.808.294
MORA BANC GRUP, S.A.	SICAV AMURA CAPITAL	223.064.422
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR HOLDING LUXEMBOURG II, S.À.R.L.	415.933.672
THIRD AVENUE MANAGEMENT, LLC	OTROS	97.030.111
T.ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	OTROS	97.883.515

**Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:**

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	22/01/2014	Se ha superado el 5% del capital Social
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	21/03/2014	Se ha descendido el 5% del capital Social
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	02/04/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND III, C.V.	11/06/2014	Se ha superado el 3% del capital Social
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND III, C.V.	18/06/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social
HENDERSON GROUP, PLC	27/01/2014	Se ha superado el 3% del capital Social
HENDERSON GROUP, PLC	16/04/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	15/01/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social
FIDELITY FUNDS SICAV	03/02/2014	Se ha superado el 3% del capital Social
FIDELITY FUNDS SICAV	14/04/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social
CREDIT AGRICOLE, S.A.	23/01/2014	Se ha descendido el 15% del capital Social
CREDIT AGRICOLE, S.A.	30/01/2014	Se ha descendido el 5% del capital Social
CREDIT AGRICOLE, S.A.	09/04/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	15/04/2014	Se ha descendido el 10% del capital Social
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	24/04/2014	Se ha descendido el 5% del capital Social
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	25/04/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	06/05/2014	Se ha superado el 5% del capital Social
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	11/06/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social
COLONY FUNDS SANTS S.À.R.L.	11/06/2014	Se ha superado el 3% del capital Social
COLONY FUNDS SANTS S.À.R.L.	18/06/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	22/01/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social

<b>Nombre o denominación social del accionista</b>	<b>Fecha de la operación</b>	<b>Descripción de la operación</b>
THIRD AVENUE MANAGEMENT, LLC	28/08/2014	Se ha superado el 3% del capital Social
T.ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	19/06/2014	Se ha superado el 3% del capital Social
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	02/04/2014	Se ha superado el 3% del capital Social
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	09/04/2014	Se ha superado el 5% del capital Social
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	06/05/2014	Se ha superado el 10% del capital Social
MORA BANC GRUP, S.A	23/01/2014	Se ha superado el 5% del capital Social
MORA BANC GRUP, S.A	25/04/2014	Se ha descendido el 5% del capital Social
MORA BANC GRUP, S.A	29/04/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social
MORA BANC GRUP, S.A	30/04/2014	Se ha descendido el 2% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
MORA BANC GRUP, S.A	07/05/2014	Se ha superado el 5% del capital Social
INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	14/01/2014	Se ha superado el 20% del capital Social
INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	14/05/2014	Se ha superado el 20% del capital Social
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	30/01/2014	Se ha superado el 2% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	03/02/2014	Se ha superado el 3% del capital Social
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	14/04/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	29/04/2014	Se ha descendido el 1% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	08/05/2014	Se ha superado el 2% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	28/05/2014	Se ha descendido el 2% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
AGUILA, LTD	22/01/2014	Se ha superado el 2% del capital Social (sólo paraísos fiscales)
AGUILA, LTD	22/02/2014	Se ha superado el 3% del capital Social
AGUILA, LTD	06/05/2014	Se ha superado el 5% del capital Social
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC	14/01/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social

**A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:**

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	0	0	0,00%
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	140	0	0,00%
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	18.201	0	0,00%
DOÑA ANA SAINZ DE VICUÑA	15.500	0	0,00%
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	13.610	11.700	0,00%
DON FRANCESC MORA SAGUÉS	0	0	0,00%
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	0	0	0,00%
GRUPO VILLAR MIR, S.A.U.	770.858.294	0	24,17%
DON JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	0	0	0,00%
DOÑA SILVIA VILLAR-MIR DE FUENTES	0	0	0,00%
DON LUIS MALUQUER TREPAT	145.040	0	0,00%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	EUR CONSULTORES, S.L.	11.700

% Total de derechos de voto en poder del Consejo de Administración	24,18%
--	--------

**Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:**

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	6.348.835	0	6.348.835	0,20%
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	2.441.860	0	2.441.860	0,08%

**A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:**

**A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:**

**A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:**

NO

**Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:**

NO

**En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:**

No aplica

**A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:**

NO

---

**Observaciones**

---



---

**A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:**

**A fecha de cierre del ejercicio:**

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,00%

**(\*) A través de:**

**Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:**

**A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.**

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2014 otorgó, bajo el Punto Octavo del Orden del Día, una autorización al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable, pudiera llevar a cabo, directa o indirectamente, y en la medida que lo estimase conveniente en atención a las circunstancias, la adquisición derivativa de acciones de la propia Sociedad.

El precio mínimo o contraprestación por la adquisición será el equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y el precio máximo o contraprestación por la adquisición será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en un mercado secundario oficial en el momento de la adquisición. En ningún momento el valor nominal de las acciones adquiridas, directa o indirectamente, sumándose al de las que ya posean la Sociedad y sus filiales podrá exceder del diez (10) por ciento del capital suscrito o del importe máximo que pudiera establecerse legalmente. Las modalidades de adquisición podrán consistir en compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según lo aconsejen las circunstancias.

La presente autorización se concede por un periodo de 5 años.

Se hace constar que la autorización otorgada para adquirir acciones propias puede ser utilizada, total o parcialmente, para su entrega o transmisión a administradores, directivos o empleados de la Sociedad o de sociedades de su Grupo, directamente o como consecuencia del ejercicio por parte de aquéllos de derechos de opción, todo ello en el marco de los sistemas retributivos referenciados al valor de cotización de las acciones de la Sociedad aprobados en debida forma.

**A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.**

NO

**A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.**

NO

**En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:**

No aplica

**A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario**

NO

**En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.**

## B JUNTA GENERAL

**B.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la Junta General.**

NO

**B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:**

NO

**Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.**

**B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.**

Conforme a lo indicado en el artículo 22 de los Estatutos Sociales, para que la Junta pueda acordar válidamente la modificación de los Estatutos, habrán de concurrir a ella, en primera convocatoria, accionistas que, presentes o representados, posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

Asimismo, para la adopción válida del acuerdo correspondiente, el artículo 25 de los Estatutos Sociales indica que, cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50% del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los 2/3 del capital presente y representado en la Junta.

Igualmente, los artículos 16 y 22 del Reglamento de la Junta General recogen las mismas normas que se indican en los Estatutos Sociales respecto a su modificación, si bien se indica que en el último artículo mencionado que, en el caso de modificaciones de estatutos, cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes se deberán votar separadamente a fin de que los accionistas puedan ejercer separadamente sus preferencias de voto.

**B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:**

Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	Datos de asistencia		Total
			% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27/06/2013	53,96%	26,12%	0,00%	0,00%	80,08%
21/01/2014	67,42%	3,87%	0,00%	0,00%	71,29%
08/04/2014	12,72%	43,72%	0,00%	0,00%	56,44%
30/06/2014	39,11%	28,33%	0,00%	0,00%	67,44%

**B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:**

Sí

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	50
---	----

**B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad (“filialización”, compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad...) deben ser sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.**

NO

**B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.**

Página web corporativa: [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)

Para acceder en la página web corporativa a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales, se deberá seleccionar la pestaña “Información para accionistas e inversores”. Una vez dentro, en el menú ubicado en el lateral izquierdo de la página habrá que acceder a la pestaña “Gobierno Corporativo” donde se encuentra toda la información corporativa sobre la materia en atención a lo previsto en la legalidad vigente.

## C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### C.1 Consejo de Administración

#### C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de Consejeros	15
Número mínimo de Consejeros	5

#### C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del Consejero	Representante	Cargo en el Consejo	F. Primer nombramiento	F. Último nombramiento	Procedimiento de elección
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA		CONSEJERO	19/06/2008	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS		CONSEJERO	19/06/2008	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA		CONSEJERO DELEGADO	18/07/2008	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO		PRESIDENTE	19/06/2008	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS MALUQUER TREPAT		CONSEJERO	31/07/2013	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANA SAINZ DE VICUÑA		CONSEJERO	30/06/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
GRUPO VILLAR MIR, S.A.U.	DON JUAN MIGUEL VILLAR- MIR	CONSEJERO	13/05/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES		CONSEJERO	30/06/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del Consejero	Representante	Cargo en el Consejo	F. Primer nombramiento	F. Último nombramiento	Procedimiento de elección
DOÑA SILVIA VILLAR- MIR DE FUENTES		CONSEJERO	30/06/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES		CONSEJERO	30/06/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FRANCESC MORA SAGUÉS		CONSEJERO	30/06/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
Número total de Consejeros					11

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del Consejero	Condición del Consejero en el momento de cese	Fecha de baja
HDA CONSEIL, S.A.R.L.	Dominical	13/05/2014
DON JAVIER FAUS SANTASUSANA	Otro Externo	22/05/2014

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

#### CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del Consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CONSEJERO DELEGADO
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	PRESIDENTE
Número total de Consejeros ejecutivos		2
% sobre el total del Consejo		18,18%

**CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES**

<b>Nombre o denominación del Consejero</b>	<b>Comisión que ha propuesto su nombramiento</b>	<b>Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento</b>
GRUPO VILLAR MIR, S.A.U.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.
DON JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.
DOÑA SILVIA VILLAR-MIR DE FUENTES	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	AGUILA, LTD
DON FRANCESC MORA SAGUÉS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	MORA BANC GRUP, S.A
Número total de Consejeros ejecutivos		5
% sobre el total del Consejo		45,45%

**CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES****Nombre o denominación del consejero**

DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA

**Perfil**

Licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra, Máster en Estudios Europeos por la Universidad de Lovaina (Bélgica) y cursos de Doctorado en Derecho en la Universidad Complutense de Madrid así como Cursos de Especialización en Derecho Mercantil para post-graduados en el Centro de Formación del Banco de España. Completó sus estudios en Derecho Internacional en la Academia de Derecho Internacional de La Haya, en Derecho Comparado y Organizaciones Internacionales en Estrasburgo y en el Collège Universitaire d'études fédéralistes Niza, Val d'Aosta. Desde 1978 hasta 1983 fue Vocal Asesor del Ministro y de la Secretaría de Estado para las Relaciones con las Comunidades Europeas, desde donde participó en la negociación de la adhesión de España. Asimismo, desde 1984 hasta 1986 ocupó el cargo de Director General de Asesoramiento Comunitario en el Grupo Banco Hispano Americano. Ha sido también Consejero de Abantia Corporación. Ha sido asimismo Consejero de Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (Lead Independent Director) y Consejero General de La Caixa. Miembro del Secretariado Internacional de la World Federalist Youth (Amsterdam, Holanda); Secretario de la LECE, Madrid (Liga Europea de Cooperación Económica); Secretario de la Fundación para el Progreso y la Democracia, Diputado (Tesorero) de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid y vocal de la Comisión Ejecutiva del Real Instituto Elcano. Asimismo, ha desarrollado una importante labor docente en la Facultad de Ciencias Políticas de la Universidad Complutense y en el Instituto de Estudios Europeos de la Universidad de Alcalá de Henares, entre otros, y es autor de numerosas publicaciones. En la actualidad es Presidente de Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A. y continúa en el ejercicio de la Abogacía desde su despacho Carlos Fernández-Lerga

Abogados, dedicándose fundamentalmente al Asesoramiento legal en Derecho Mercantil y Civil. Asimismo, en la actualidad es miembro del Consejo de Administración de SFL.

#### **Nombre o denominación del consejero**

#### **DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS**

#### **Perfil**

Licenciado en Historia Moderna y Contemporánea por la Universidad de Barcelona. Ha participado en un gran número de cursos en Dirección y Administración de Empresas, Marketing, Análisis de Riesgos y Prevención contra el Lavado del Dinero. Desde 1974 hasta 1995 ocupó diferentes cargos de responsabilidad en Lloyds Bank International Londres, Dubai, Brasil, Paraguay y España como Director Sucursal en Sao Bernardo do Campo (Brasil), Director General Adjunto en Paraguay y Director Comercio Exterior, Marketing y UK Corporate Banking en Madrid. Asimismo, desde 1995 hasta junio de 2008 ha desempeñado en The Bank of New York Mellon diversos cargos, tales como, Managing Director y Director Regional para España, Portugal y Andorra en Madrid y Managing Director y Jefe de la División de América Latina y el Caribe en Nueva York.

#### **Nombre o denominación del consejero**

#### **DOÑA ANA SAINZ DE VICUÑA**

#### **Perfil**

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

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

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

Número total de Consejeros ejecutivos	3
% sobre el total del Consejo	27,27%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

NO

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

#### OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del Consejero	Comisión que ha informado o propuesto su nombramiento
DON LUIS MALUQUER TREPAT	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES
Número total de otros consejeros externos	1
% sobre el total del Consejo	9,09%

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

#### Nombre o denominación del consejero

DON LUIS MALUQUER TREPAT

#### Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

Inmobiliaria Colonial, S.A.

#### Motivos:

D. Luis Maluquer Trepas ha prestado servicios jurídicos al Grupo Colonial, motivo por el cual se ha considerado que tiene el carácter de "Otro Consejero Externo".

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

**C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:**

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	1	0	0	0	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	1	0	0	0	33,33%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	2	0	0	0	18,18%	0,00%	0,00%	0,00%

**C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.**

#### **Explicación de las medidas**

De conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A., la Comisión de Nombramientos y Retribuciones velará para que al proveerse nuevas vacantes en el Consejo, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeras, de forma que la Sociedad busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional pretendido.

**C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:**

#### **Explicación de las medidas**

De conformidad con lo recogido en el Reglamento del Consejo de Administración, tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han velado para que los candidatos propuestos a Consejeros reunieran los requisitos de experiencia, competencia técnica e idoneidad exigidos por el Reglamento del Consejo de Administración.

En este sentido, debe destacarse que el Consejo de Administración tiene atribuida expresamente a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, conforme al artículo 35 del Reglamento del Consejo, la función de velar por que el procedimiento de selección de consejeros no adolezca de dichos sesgos y que los nombramientos que el Consejo de Administración efectúe mediante cooptación y las propuestas de nombramientos que se eleven a la Junta estén basados en criterios estrictamente profesionales. A este respecto, durante el ejercicio 2014, la Comisión de Nombramiento y Retribuciones ha informado favorablemente sobre el nombramiento de D<sup>a</sup> Silvia Villar-Mir De Fuentes como consejera dominical, y ha propuesto el nombramiento como consejera independiente de D<sup>a</sup> Ana Sainz de Vicuña.

**Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:**

#### **Explicación de los motivos**

En el año 2014 se han incorporado al Consejo de Administración dos consejeras, una con carácter dominical y otra con carácter independiente. Como resultado de dichas incorporaciones, el 18,18% de los miembros del Consejo de Administración son mujeres, lo que supone estar por encima de la media de la media de las compañías cotizadas (según informes anuales de gobierno corporativo de 2013) y un incremento sustancial en la propia compañía.

#### **C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A., el Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General de accionistas y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en la composición del Consejo los consejeros dominicales e independientes constituyan amplia mayoría y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la estructura accionarial de la Sociedad y el capital representado en el Consejo.

Asimismo, dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes reflejará la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

En este sentido, se considerarán consejeros dominicales:

- a. Aquellos que posean una participación accionarial superior o igual a la que se considere legalmente como significativa o que hubieran sido designados por su condición de accionistas, aunque su participación accionarial no alcance dicha cuantía.
- b. Quienes representen a accionistas de los señalados en la letra precedente.

A los efectos de esta definición se presumirá que un Consejero representa a un accionista cuando:

- Hubiera sido nombrado en ejercicio del derecho de representación proporcional en el Consejo de Administración;
- Sea Consejero, alto directivo, empleado o prestador no ocasional de servicios a dicho accionista, o a sociedades pertenecientes a su mismo grupo.;
- De la documentación societaria se desprenda que el accionista asume que el Consejero ha sido designado por él o le representa;
- Sea cónyuge, persona ligada por análoga relación afectiva, o pariente hasta de segundo grado de un accionista significativo.

**C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:**

**Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:**

NO

**C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:**

**Nombre del Consejero**

DON JAVIER FAUS SANTASUSANA

**Motivo del cese:**

Para evitar posibles y futuras situaciones de incompatibilidad o de conflicto de interés derivados de su actividad profesional en otras entidades. Su renuncia fue comunicada a través de carta de fecha 22 de mayo de 2014.

**Nombre del Consejero**

HDA CONSEIL, S.A.R.L.

**Motivo del cese:**

Por la venta a cargo de Credit Agricole CIB de su participación en el capital de Colonial. Dicha situación fue comunicada mediante carta de fecha 2 de mayo de 2014.

**C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:**

**Nombre o denominación social del consejero:**

DON PEDRO VIÑOLAS SERRA

**Breve descripción:**

Se le atribuyen todas las facultades legal y estatutariamente delegables.

**C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:**

Nombre o denominación social del Consejero	Denominación social de la entidad del Grupo	Cargo
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE	CONSEJERO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE	CONSEJERO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	COLONIAL INVEST, S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO (INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.)
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	COLONIAL TRAMIT, S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO (INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.)
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE	PRESIDENTE Y CONSEJERO
DON LUIS MALUQUER TREPAT	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE	CONSEJERO

**C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:**

Nombre o denominación social del Consejero	Denominación social de la entidad del Grupo	Cargo
GRUPO VILLAR MIR, S.A.U.	OBRASCON HUARTE LAIN (OHL),S.A.	PRESIDENTE
GRUPO VILLAR MIR, S.A.U.	ABERTIS INFRAESTRUCTURAS, S.A.	VICEPRESIDENTE
GRUPO VILLAR MIR, S.A.U.	BANCO SANTANDER	CONSEJERO
DON JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	OBRASCON HUARTE LAIN (OHL),S.A.	CONSEJERO
DON JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	ABERTIS INFRAESTRUCTURAS, S.A.	CONSEJERO
DOÑA SILVIA VILLAR-MIR DE FUENTES	OBRASCON HUARTE LAIN (OHL),S.A.	CONSEJERO
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	BTG PACTUAL GROUP (BRASIL)	CONSEJERO
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VALOREM, S.A. (COLOMBIA)	CONSEJERO
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	UNIÓN DE CERVECERÍAS PERUANAS BACKUS & JOHNSTON ( PERÚ)	CONSEJERO

**C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:**

NO

**C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:**

La política de inversiones y financiación	SÍ
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SÍ
La política de gobierno corporativo	SÍ
La política de responsabilidad social corporativa	SÍ
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SÍ
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SÍ
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SÍ
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SÍ

**C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:**

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	4.959
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	4.959

**C.1.16 Identifique a los miembros de la Alta Dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:**

Nombre o denominación social	Cargo
DON ALBERTO ALCOBER TEIXIDO	DIRECTOR ÁREA DE NEGOCIO
DOÑA NURIA OFERIL COLL	DIRECTORA DE LA ASESORÍA JURÍDICA
DOÑA CARMINA GANYET CIRERA	DIRECTORA GENERAL CORPORATIVA
DON JOSÉ MARTÍNEZ FLOR	DIRECTOR DE RECURSOS HUMANOS, AUDITORÍA INTERNA Y SERVICIOS GENERALES
Remuneración total Alta Dirección (en miles de euros)	2.127

**C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:**

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	CONSEJERO
DOÑA SILVIA VILLAR-MIR DE FUENTES	INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	CONSEJERO

**Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:**

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

GRUPO VILLAR MIR, S.A.U.

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.

**Descripción relación:**

INMOBILIARIA ESPACIO, S.A. es propietaria de forma directa del 100% del Grupo Villar Mir, S.A.U.

**C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:**

Sí

**Descripción modificaciones**

Se modificó el Reglamento del Consejo con objeto de: (i) facilitar el funcionamiento de la Comisión Ejecutiva en caso de ausencia, enfermedad o imposibilidad del Presidente para el ejercicio de sus funciones, por lo que se prevé la designación de un vicepresidente, para lo que se modificó el artículo 32 del Reglamento, y (ii) se incluyó un nuevo artículo 27 bis, con el objetivo de adecuar el contenido del Reglamento del Consejo de Administración a las recomendaciones en materia de gobierno corporativo en las sociedades cotizadas introduciendo la figura del Consejero Coordinador nombrado entre los consejeros independientes.

**C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.**

Los procedimientos de selección, nombramiento y reelección de los consejeros se regulan en el artículo 9 del Reglamento del Consejo de Administración.

Sin perjuicio de lo indicado, el artículo 4.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros independientes no deberán permanecer como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

Por lo que se refiere al cese o remoción de los consejeros, esta cuestión aparece regulada en el artículo 11 del Reglamento del Consejo de Administración.

**C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:**

Sí

**En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades.**

**Descripción modificaciones**

No se han producido dado que la autoevaluación ha sido satisfactoria.

**C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.**

De conformidad con el artículo 11 del Reglamento del Consejo de Administración, los miembros del Consejo de Administración deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- “ 1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.
2. Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en Inmobiliaria Colonial o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.
3. En los supuestos en los que, no obstante lo previsto en el párrafo anterior, el Consejo de Administración estime que concurren causas que justifican la permanencia del Consejero se tendrá en cuenta en particular la incidencia que las nuevas circunstancias sobrevenidas puedan tener sobre la calificación del Consejero.
4. Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por haber infringido sus obligaciones como Consejeros.
5. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad, debiendo los Consejeros informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún Consejero resultara procesado o se dictara contra él, auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos tipificados en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de las circuns-

tancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de gobierno Corporativo.”

**C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:**

NO

**Indique y, en su caso explique, si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el consejo de administración**

SÍ

**Explicación de las reglas:**

Se ha designado entre los consejeros independientes a un Consejero Independiente Coordinador, que de conformidad con el artículo 27bis del Reglamento del Consejo de Administración desempeñará las funciones siguientes: i) Solicitar al Presidente del Consejo de Administración la convocatoria del mismo cuando lo estime conveniente, ii) solicitar la inclusión de asuntos en el orden del día de las reuniones del Consejo de Administración, iii) coordinar la labor de los consejeros no ejecutivos, iv) dirigir, en su caso, la evaluación del Presidente del Consejo de Administración, y v) las demás funciones que el Consejo de Administración acuerde atribuirle.

**C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:**

NO

**En su caso, describa las diferencias.**

**C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.**

NO

**C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:**

SÍ

**Materias en las que existe voto de calidad**

De conformidad con lo establecido en los artículos 29 de los Estatutos Sociales y 38 del Reglamento del Consejo de Administración, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la reunión. En caso de empate, decidirá el voto personal de quien fuera Presidente.

**C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:**

NO

**C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:**

SÍ

Número máximo de ejercicios de mandato	12
--	----

**C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.**

La delegación de voto se producirá mediante representación, la cual se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Consejo de Administración, tal y como se recoge en el artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración. Asimismo, en artículo 13.2 del mencionado Reglamento establece que dicha representación se realizará con instrucciones concretas sobre el sentido del voto en los asuntos sometidos a debate. Desde la entrada en vigor de última modificación de la Ley de Sociedades de Capital no cabe la delegación del voto en consejeros ejecutivos de la sociedad.

**C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.**

Número de reuniones del consejo	16
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

**Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:**

Comisión	Nº de Reuniones
COMISIÓN EJECUTIVA	4
COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL	10
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	6

**C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:**

Asistencias de los consejeros	16
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

**C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:**

Sí

**Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:**

Nombre	Cargo
DOÑA ANGELS ARDERIU IBARS	DIRECTORA FINANCIERA

**C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.**

En relación con el informe de auditoría, el artículo 8 del Reglamento del Consejo de Administración recoge, como procedimiento, que el Consejo de Administración procurará formular las cuentas anuales de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría y en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría y Control como los auditores explicarán con claridad a los accionistas, el contenido y el alcance de dichas reservas o salvedades.

**C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?**

NO

**C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.**

**Procedimiento de nombramiento y cese**

En atención al artículo 29 del Reglamento del Consejo de Administración, el cargo de Secretario del Consejo de Administración no requiere que aquel en quien recaiga reúna la condición de miembro del Consejo. Su nombramiento y cese será aprobado por el pleno del Consejo previo informe elaborado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	Sí
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	Sí
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	Sí
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	Sí

**¿Tiene el secretario del consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por el seguimiento de las recomendaciones de buen gobierno?**

Sí

**Observaciones**

El artículo 29 del Reglamento del Consejo de Administración recoge que “el Secretario velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo: (i) se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores; (ii) sean conformes con los Estatutos y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la Sociedad; (iii) y tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en los Estatutos y en los Reglamentos de la Sociedad”.

**C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.**

El artículo 8 del Reglamento del Consejo de Administración establece que las relaciones del Consejo de Administración con los auditores externos, se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Control, contemplado en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.

Asimismo, el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo a las competencias y funcionamiento del Comité de Auditoría y Control, enumera entre las competencias la de “asegurar la independencia del Auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el Auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido, y que en caso de renuncia del Auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado”.

**C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:**

NO

**En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:**

**C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:**

Sí

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	578	28	606
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	65,11%	10,65%	52,62%

**C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.**

NO

**C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:**

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	8	8
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	29,63%	29,63%

**C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:**

Sí

#### Detalle el procedimiento

El artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración establece que “los Consejeros externos tienen derecho a obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones y, cuando fuere necesario, el asesoramiento con cargo a la Sociedad por parte de expertos legales, contables, financieros u otro tipo de expertos.

El Consejo de Administración podrá oponerse a la contratación de expertos externos con cargo a la Sociedad en los casos en que estime lo siguiente:

1. Que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros externos.
2. Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos o ingresos de la Sociedad.
3. Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad”.

**C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:**

Sí

**Detalle el procedimiento**

De conformidad con el artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración, “el Consejero se halla investido de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones.

El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras.

El ejercicio del mencionado derecho de información deberá ejercitarse a través del Presidente, del Consejero Delegado o del Secretario del Consejo, quienes atenderán las solicitudes de los Consejeros facilitándoles directamente la información, ofreciéndoles los interlocutores apropiados o arbitrando las medidas para que puedan efectuar los exámenes e inspecciones deseadas”.

**C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:**

Sí

**Explique las reglas**

De conformidad con el artículo 11 del Reglamento del Consejo de Administración, “los miembros del Consejo de Administración deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.
2. Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en Inmobiliaria Colonial o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.
3. En los supuestos en los que, no obstante lo previsto en el párrafo anterior, el Consejo de Administración estime que concurren causas que justifican la permanencia del Consejero se tendrá en cuenta en particular la incidencia que las nuevas circunstancias sobrevenidas puedan tener sobre la calificación del Consejero.
4. Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por haber infringido sus obligaciones como Consejeros.

5. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad, debiendo los Consejeros informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún Consejero resultara procesado o se dictara contra él, auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos tipificados en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de gobierno Corporativo.

El Consejo de Administración no propondrá el cese de los Consejeros externos dominicales o independientes antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que fueron nombrados, salvo por causas excepcionales y justificadas aprobadas por el propio Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en artículo 4 de este Reglamento que impiden su nombramiento como Consejero independiente”.

**C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:**

NO

**Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.**

**C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.**

Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene suscritos determinados contratos de financiación con varias entidades financieras por un importe conjunto aproximado de 1.040 millones de euros, cuyas cláusulas prevén el vencimiento anticipado de los mismos en el caso de que se produzca, por cualquier medio, una modificación de su actual composición accionarial, siempre que ello suponga una pérdida del control actual de la Sociedad.

**C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.**

**Número de beneficiarios:** 3

**Tipo de beneficiario:**

Presidente del Consejo, Consejero Delegado y Directora General Corporativa

**Descripción del Acuerdo:**

Las Juntas Generales de accionistas celebradas el 21 de noviembre de 2008 y el 21 de junio de 2011 (ratificado por la Junta General de accionistas de fecha 27 de junio de 2013) aprobaron la retribución de los administradores de la Sociedad entre las que se incluía una retribución adicional contingente para el Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad para el supuesto de cese o dimisión del mismo por cambio de control en Inmobiliaria Colonial, S.A. o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, entre otros supuestos que establezca el Consejo de Administración.

Tanto para el Presidente del Consejo como para el Consejero Delegado, dicha retribución consiste en el importe equivalente a tres anualidades de su retribución anual fija por sus funciones ejecutivas, con un mínimo de 1.250.000 euros para el Presidente y 1.500.000 para el Consejero Delegado. El importe se actualizará anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo. El importe mínimo que el Presidente y el Consejero Delegado habrían tenido derecho a percibir en el ejercicio 2014 en los supuestos señalados anteriormente, hubiera sido de 1.321.071,36€ y 1.848.261,35€, respectivamente.

En el caso de la Directora General Corporativa, la Cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control le otorga el derecho a percibir una indemnización a la terminación de sus funciones por un importe equivalente a 3 anualidades.

Igualmente existe un Plan de incentivos a largo plazo aprobado por la Junta General de accionistas cuya última modificación data de fecha 21 de enero de 2014, que consiste en la entrega de acciones ordinarias de la Sociedad condicionada al cumplimiento anual de determinados indicadores, del que son beneficiarios el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado y los miembros del Comité de Dirección de Colonial, entre los que se incluye la Directora General Corporativa. En dicho plan se prevé que el Consejo de Administración acordará la liquidación anticipada del Plan y la entrega del número máximo de acciones pendientes a cada uno de los beneficiarios en el caso de que tenga lugar un "supuesto de liquidez sustancial". Un "supuesto de liquidez sustancial" tendrá lugar en caso de que se autorice una oferta pública de adquisición con la finalidad de adquirir la totalidad del capital social de Colonial, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente. En este último caso, la liquidación anticipada del Plan estará sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En el caso de que la oferta tuviera como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de Colonial, y no se produzca un cambio de control, no se procederá con carácter previo a la entrega de las acciones y deberá establecerse un sistema de retribución equivalente alternativo, basado en la sustitución de la distribución de acciones prevista por un reparto de efectivo equivalente. Si con posterioridad a la exclusión de

cotización de las acciones de Colonial tuviese lugar una operación que implicase un cambio de control, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente, el Consejo acordará la liquidación anticipada del Plan y la entrega de la remuneración máxima prevista en efectivo, sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En el supuesto de que durante la vigencia de este Plan, el Presidente o el Consejero Delegado fueran despedidos de forma improcedente, la Junta General no prorrogue su mandato o fueran cesados de sus cargos sin justa causa tendrán derecho a la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes de liquidar durante los años que quedaran para la finalización del plazo de duración del Plan, excepto cuando el despido improcedente tenga lugar durante los años 2014 y 2015, en cuyo caso tendrán derecho a recibir el 50% del número máximo de acciones pendientes de liquidar si el despido tiene lugar en 2014 o el 66% si el despido tiene lugar en 2015. Los beneficiarios perderán su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente, rescisión con justa causa o en caso de dimisión por iniciativa de los mismos, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos los beneficiarios perderán cualquier derecho sobre acciones otorgadas.

**Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:**

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	No	

## C.2 Comisiones del Consejo de Administración

**C.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:**

### COMISIÓN EJECUTIVA

Nombre	Cargo	Tipología
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	PRESIDENTE	Ejecutivo
GRUPO VILLAR MIR, S.A.U.	VICEPRESIDENTE	Dominical
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	VOCAL	Ejecutivo
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VOCAL	Dominical
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	VOCAL	Independiente
DON FRANCESC MORA SAGUÉS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	33,00%
% de consejeros dominicales	50,00%
% de consejeros independientes	17,00%
% de otros externos	0,00%

**COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL**

Nombre	Cargo	Tipología
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	PRESIDENTE	Independiente
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	VOCAL	Independiente
DON JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	VOCAL	Dominical
DOÑA ANA SAINZ DE VICUÑA	VOCAL	Independiente
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Otro Externo
% de consejeros ejecutivos		0,00%
% de consejeros dominicales		20,00%
% de consejeros independientes		60,00%
% de otros externos		20,00%

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Nombre	Cargo	Tipología
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	PRESIDENTE	Independiente
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	VOCAL	Independiente
DON JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	VOCAL	Dominical
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VOCAL	Dominical
DON FRANCESC MORA SAGUÉS	VOCAL	Dominical
% de consejeros ejecutivos		0,00%
% de consejeros dominicales		60,00%
% de consejeros independientes		40,00%
% de otros externos		0,00%

**C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:**

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN EJECUTIVA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMITÉ DE AUDITORÍA	1	20,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

**C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:**

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	Sí
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	Sí
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la Alta Dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	Sí
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	Sí
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	Sí
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	Sí
Asegurar la independencia del auditor externo	Sí

**C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.****COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

## A) Composición

La Comisión estará compuesta por un mínimo de 3 miembros, que deberán ser todos ellos Consejeros externos, los cuales cesarán en su cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros al Presidente, que deberá reunir la condición de Consejero independiente, y al Secretario de la misma.

## B) Competencias

Las funciones de la Comisión aparecen recogidas en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración.

## C) Funcionamiento

La Comisión se reunirá cuantas veces sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones. Igualmente deberá reunirse cuando lo soliciten dos de sus miembros.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren la mayoría de sus miembros.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Las conclusiones obtenidas en cada reunión se llevarán a un acta de la que se dará cuenta al pleno del Consejo de Administración.

### **COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA**

#### A) Composición y Competencias

De conformidad con el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración podrá constituir una Comisión ejecutiva compuesta por miembros del propio Consejo de la que, en todo caso, formará parte el Presidente del Consejo de Administración.

La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de 3 y un máximo de 10 miembros.

#### B) Funcionamiento

La Comisión Ejecutiva será convocada por su Presidente, las reuniones se celebrarán en el domicilio de la Sociedad o en cualquier lugar designado por el Presidente.

Para la válida constitución de la Comisión Ejecutiva se requiere que concurran a la reunión la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros de la Comisión. La Comisión ejecutiva a través de su Presidente informará al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión.

### **COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL**

#### A) Composición

El Comité de Auditoría y Control estará compuesto por un mínimo de 3 Consejeros, con mayoría de no ejecutivos, que serán designados por el Consejo de Administración a propuesta de su Presidente. El Comité designará, de entre sus miembros, al Presidente, que en todo caso habrá de ser un Consejero Independiente, el cual deberá ser sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de 1 año desde su cese. Asimismo, el Comité designará a su Secretario. Igualmente, todos los integrantes del Comité de Auditoría y Control deberán contar con los conocimientos, experiencia profesional y dedicación necesaria para el desempeño de las funciones que les sean encomendadas.

#### B) Competencias

Artículo 32 de los Estatutos Sociales.

#### C) Funcionamiento

El Comité de Auditoría y Control se reunirá siempre que lo solicite cualquiera de sus miembros o lo acuerde el Presidente. Las conclusiones obtenidas en cada reunión se llevarán a un acta de la que se dará cuenta al pleno del Consejo.

Estarán obligados a asistir a las reuniones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad o de sus filiales que sea requerido a tal fin.

**C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.**

#### **COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

La regulación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra en el artículo 33 de los Estatutos Sociales y en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración. Ambos textos corporativos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad. El Reglamento del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. se encuentra disponible, asimismo, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. evalúa una vez al año su propio funcionamiento, el de sus Comisiones y el desempeño de las funciones del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, con objeto de dar cumplimiento al deber impuesto a dicho órgano por el artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración a través del cual se incorpora la recomendación 21 del Código Unificado de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de junio de 2013 aprobado por el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). En este sentido, cada una de las comisiones del Consejo de Administración ha realizado un informe sobre su propio funcionamiento, para que el Consejo de Administración pueda evaluar su funcionamiento durante el ejercicio.

#### **COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA**

La regulación de la Comisión Ejecutiva se encuentra en el artículo 29 de los Estatutos Sociales y en el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración. Ambos textos corporativos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad. El Reglamento del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. se encuentra disponible, asimismo, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. evalúa una vez al año su propio funcionamiento, el de sus Comisiones y el desempeño de las funciones del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, con objeto de dar cumplimiento al deber impuesto a dicho órgano por el artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración a través del cual se incorpora la recomendación 21 del Código Unificado de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de junio de 2013 aprobado por el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). No obstante, y dado que en el ejercicio 2013 no hubo ninguna reunión de la Comisión Ejecutiva o Delegada, no se ha procedido a la evaluación por parte del Consejo de Administración del funcionamiento de dicha comisión.

#### **COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL**

La regulación del Comité de Auditoría y Control se encuentra en el artículo 32 de los Estatutos Sociales y en el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración. Ambos textos corporativos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad. El Reglamento del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. se encuentra disponible, asimismo, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. evalúa una vez al año su propio funcionamiento, el de sus Comisiones y el desempeño de las funciones del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, con objeto de dar cumplimiento al deber impuesto a dicho órgano por el artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración a través del cual se incorpora la recomendación 21 del Código Unificado de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de junio de 2013 aprobado por el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). En este sentido, cada una de las Comisiones del Consejo de Administración ha realizado un informe sobre su propio funcionamiento, para que el Consejo de Administración pueda evaluar su funcionamiento durante el ejercicio.

En este sentido, el Comité ha elaborado un informe anual de actividades, en cumplimiento de lo establecido en el precepto estatutario referido.

**C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:**

NO

**En caso negativo, explique la composición de su Comisión Ejecutiva**

Si bien la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros de la Comisión Ejecutiva no responde exactamente con la que representan respecto del Consejo, la actual composición de la Comisión Ejecutiva refleja una diversidad en cuanto a los conocimientos, experiencia y categorías de consejeros que garantiza que dicha Comisión pueda desempeñar sus funciones con eficacia, objetividad e independencia.

## D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

### D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

#### Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

Consejo de Administración

#### Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

Conforme se indica en el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración, se exigirá la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, para los siguientes supuestos:

- "- Prestación a las empresas de Inmobiliaria Colonial por parte de un Consejero, de servicios profesionales distintos de los derivados de la relación laboral que pudiera haber con los Consejeros ejecutivos.
- Venta, o transmisión bajo cualquier otra forma, mediante contraprestación económica de cualquier tipo, por parte de un Consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos, a Inmobiliaria Colonial o sociedades de su Grupo, de suministros, materiales, bienes o derechos, en general. A los efectos de este precepto se entenderá por persona vinculada las incluidas en la Ley de Sociedades de Capital.
- Transmisión por las empresas del Grupo a favor de un Consejero de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos de suministros, materiales, bienes o derechos, en general, ajenas al tráfico ordinario de la empresa transmitente.
- Prestación de obras, servicios o venta de materiales por parte de las empresas del Grupo Inmobiliaria Colonial a favor de un Consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos que, formando parte del tráfico ordinario de aquéllas, se hagan en condiciones económicas inferiores a las de mercado.
- La autorización indicada no será precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:
  - Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes.
  - Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quién actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate.
  - Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier Consejero o accionista significativo con la Sociedad, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.”

Asimismo, y en lo que respecta a los directivos y empleados de la Sociedad, el artículo 16 del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores establece que “están obligados a informar a la Unidad de Cumplimiento Normativo acerca de los posibles conflictos de interés con cualquier sociedad de Grupo Colonial, propios o de sus Personas Vinculadas, a que estén sometidos por su actividad fuera de la compañía, sus relaciones familiares, su patrimonio personal o por cualquier otra causa.

Cualquier duda ante la posible existencia de un conflicto de interés deberá ser consultada a la Unidad de Cumplimiento Normativo, antes de llevar a efecto cualquier actuación que pudiera entenderse afectada por dicho conflicto.

La Unidad de Cumplimiento normativo, en vista de la índole de la información recibida, decidirá sobre la necesidad de informar de la situación al Comité de Auditoría y Control.”

**Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.**

No aplica.

**D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:**

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Contractual	Intereses cargados	86
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Contractual	Intereses abonados	8
CREDIT AGRICOLE, S.A.	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Contractual	Intereses cargados	10.087
CREDIT AGRICOLE, S.A.	Société Foncière Lyonnaise	Contractual	Contratos de arrendamiento operativo	80
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Contractual	Intereses cargados	10.374
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Contractual	Intereses cargados	4
CAIXABANK	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Contractual	Intereses cargados	43
CREDIT AGRICOLE, S.A.	Société Foncière Lyonnaise	Contractual	Intereses cargados	460
CAIXABANK	Torre Marenstrum, S.L.U.	Contractual	Intereses cargados	49

**D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:**

**D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.**

**En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:**

**D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.**

**D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.**

El artículo 29 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

“En caso de conflicto de interés, el Consejero afectado se abstendrá de intervenir en los acuerdos y decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de los votos que sea necesaria”.

El artículo 16 del Reglamento del Consejo establece lo siguiente:

“ 1. Los Consejeros deberán comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

El Consejero afectado se abstendrá de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

2. Los Consejeros deberán, asimismo, comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere la Ley de Sociedades de Capital, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

3. Las situaciones de conflicto de intereses previstas en los apartados anteriores serán objeto de información en la Memoria. Igualmente, el artículo 17 del Reglamento del Consejo establece lo siguiente:

“ Se exigirá la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, para los siguientes supuestos:

- Prestación a las empresas de Inmobiliaria Colonial por parte de un Consejero, de servicios profesionales distintos de los derivados de la relación laboral que pudiera haber con los Consejeros ejecutivos.

- Venta, o transmisión bajo cualquier otra forma, mediante contraprestación económica de cualquier tipo, por parte de un Consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos, a Inmobiliaria Colonial o sociedades de su Grupo, de suministros, materiales, bienes o derechos, en general. A los efectos de este precepto se entenderá por persona vinculada las incluidas en la Ley de Sociedades de Capital.
- Transmisión por las empresas del Grupo a favor de un Consejero de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos de suministros, materiales, bienes o derechos, en general, ajenas al tráfico ordinario de la empresa transmitente.
- Prestación de obras, servicios o venta de materiales por parte de las empresas del Grupo Inmobiliaria Colonial a favor de un Consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos que, formando parte del tráfico ordinario de aquéllas, se hagan en condiciones económicas inferiores a las de mercado.

La autorización indicada no será precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes.
- Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quién actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate.
- Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier Consejero o accionista significativo con la Sociedad, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.”

Asimismo y en relación a los directivos y empleados de la Sociedad, el artículo 16 del Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del Mercado de Valores recoge que “están obligados a informar a la Unidad de Cumplimiento Normativo acerca de los posibles conflictos de interés con cualquier sociedad de Grupo Colonial, propios o de sus Personas Vinculadas, a que estén sometidos por su actividad fuera de la compañía, sus relaciones familiares, su patrimonio personal o por cualquier otra causa.

Cualquier duda ante la posible existencia de un conflicto de interés deberá ser consultada a la Unidad de Cumplimiento Normativo, antes de llevar a efecto cualquier actuación que pudiera entenderse afectada por dicho conflicto.

La Unidad de Cumplimiento normativo, en vista de la índole de la información recibida, decidirá sobre la necesidad de informar de la situación al Comité de Auditoría y Control.”

Por último, el artículo 17 del Reglamento Interno de Conducta recoge el procedimiento de comunicación de dichos conflictos de interés por parte de los directivos y/o empleados de la sociedad. En este sentido, establece que “Las comunicaciones deberán efectuarse en el más breve plazo posible y, en todo caso, dentro de los quince días siguientes a aquel en que se tenga conocimiento de la situación por el interesado. Asimismo, la comunicación deberá tener lugar siempre antes de tomar la decisión que pudiera quedar afectada por el posible conflicto de interés”.

**D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?**

NO

**Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:****Sociedad filial cotizada**

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

## E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS

### E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, los riesgos a los que Colonial está expuesta son identificados, analizados, evaluados, gestionados, controlados y actualizados.

Para cumplir con estos objetivos corporativos, la Sociedad ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

El SCGR de Colonial estructura el proceso de gestión de riesgos en las siguientes fases:

#### i. Identificación, análisis y evaluación:

- Identificación de aquellos riesgos que pueden impedir la consecución de los objetivos estratégicos de Colonial: mapa de riesgos.
- Análisis de los posibles impactos positivos y/o negativos de la materialización de los eventos de riesgo, así como su probabilidad de materialización.
- Evaluación y tratamiento de los riesgos en base a criterios estratégicos de apetito de riesgo y niveles de tolerancia al riesgo y análisis de las opciones para responder a los mismos (ya sea minimizando el impacto negativo o maximizando el potencial crecimiento de las oportunidades).

#### ii. Gestión y actualización:

- Establecimiento de flujos constantes de comunicación (consulta, información y formación) para promover una cultura de gestión de riesgos dirigida a todos los niveles de la organización.
- Revisión del modelo mediante el seguimiento y actualización de los resultados del SCGR.

#### iii. Control:

- Supervisión independiente por parte de auditoría interna de la eficacia del SCGR y de las medidas de control existentes.

En lo referente al modelo de monitorización y *reporting* de riesgos, el SCGR de Colonial establece las siguientes actividades:

- Actividades permanentes de monitorización llevadas a cabo en tiempo real por los propietarios de riesgos a través del análisis y tratamiento de los acontecimientos inesperados.
- Autoevaluaciones anuales con el objetivo de verificar la eficacia de la gestión de los riesgos.

- Elaboración y actualización de las fichas de los riesgos, que incluyen básicamente el potencial impacto de los mismos en la creación de valor, así como indicadores clave de seguimiento (key risk indicators) y los planes de acción implantados o a desarrollar para obtener el grado de respuesta asumido por Colonial.
- Informe de seguimiento de actividades del Comité de Auditoría y Control y del Consejo de Administración.
- Elaboración de la información pública asociada a las Cuentas Anuales y al Informe Anual de Gobierno Corporativo.

La Función de Auditoría Interna analiza el mapa de riesgos corporativo para proponer los procesos, riesgos y controles cuya revisión se incluye en el Plan de Auditoría Interna de cada ejercicio.

Con el objetivo de mantener un SCGR eficaz y actualizado, el Mapa de Riesgos corporativo se revisa y actualiza cada dos años.

## **E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.**

El Consejo de Administración es el responsable de la determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos de la Sociedad e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad de la Sociedad, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo. Para la gestión de dicha función cuenta con el apoyo del Comité de Auditoría y Control (CAC). Las principales responsabilidades asignadas en relación con el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (SCGR) son:

1. Consejo de Administración: La revisión y aprobación del SCGR, la aprobación del Mapa de Riesgos Corporativos (MRC) y la supervisión de los sistemas internos de información y control.
2. Comité de Auditoría y Control:
  - Supervisión continua del SCGR.
  - Revisión del MRC.
  - Aseguramiento de la calidad de la información relativa a la gestión de riesgos facilitada al Consejo y a sus accionistas.
  - Revisión de las directrices de gestión y eventos de riesgo que superen el límite de supervisión definido.
3. Auditoría Interna:
  - Presentación anual de un análisis del MRC y su evolución a los Órganos de Gobierno.
  - Evaluación de la eficacia de los procesos de gestión de riesgos y de los controles implantados para mitigarlos.

- Revisión, asesoramiento y desarrollo de planes de tratamiento de riesgos.
- Revisión y asesoramiento de actuaciones para reducir el exceso de riesgo.
- Asesoramiento y orientación sobre las prácticas de gestión de riesgo y en desarrollo, especialmente para el sector patrimonial europeo.

Adicionalmente, el SCGR también determina explícitamente las responsabilidades propias de la Alta Dirección, direcciones operativas y propietarios de los riesgos en relación con la gestión de riesgos. En este sentido, Colonial ha determinado el nivel de asunción de riesgos y tolerancia de los mismos para cada ámbito de riesgo.

El seguimiento y control de los riesgos es función del CAC por delegación del Consejo de Administración, contando para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas.

Adicionalmente, la Sociedad tiene constituidas la Unidad de Cumplimiento Normativo (UCN) y la Dirección de Auditoría Interna como herramientas para reforzar dicho objetivo.

El CAC realiza, entre otras, las siguientes funciones relativas al ámbito del control y gestión de riesgos:

- Elevar al Consejo para su aprobación un informe sobre el SCGR que identifique, al menos, (i) distintos tipos de riesgos de Colonial; (ii) fijación del nivel de riesgo considerado aceptable, incluyendo los niveles de tolerancia a los mismos; (iii) medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos si se materializasen; y (iv) sistemas de información y control interno utilizados para controlar y gestionar los citados riesgos.
- Supervisar el proceso de elaboración, la integridad y la presentación de la información pública preceptiva (financiera y no financiera).
- Revisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer adecuadamente.

Dada la necesidad de gestionar los riesgos de cumplimiento, la Sociedad constituyó la UCN, en la que participan los servicios jurídicos.

El ámbito de Cumplimiento contempla los riesgos asociados al cumplimiento de la normativa interna y externa que afecta a la Compañía, destacando la societaria y del mercado de valores, código penal, la urbanística, la medioambiental, la de calidad, la de seguridad y salud laboral en las obras, la de seguridad en edificios, la de prevención de riesgos laborales, la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, la de protección de datos, así como las propias políticas y normas internas tales como el código de ética, reglamentos de Junta y Consejo, reglamento interno de conducta (RIC) y Estatutos sociales, entre otros.

Las principales funciones de la UCN son:

- Mantener actualizada y disponible para el CAC la normativa aplicable.

- Estar informados de las novedades normativas e implementar procedimientos para su cumplimiento.
- Evaluar regularmente el cumplimiento de la normativa aplicable así como la adecuación y eficacia de la normativa interna.
- Establecer, aplicar y mantener procedimientos adecuados para detectar y corregir el incumplimiento de las obligaciones impuestas por las normas aplicables.
- Mantener informado al CAC de cualquier incumplimiento normativo, incidencia o anomalía de especial relevancia.
- Elaborar anualmente un informe de actividades que es remitido al CAC.

La existencia y actividades desarrolladas por la UCN desde su constitución garantizan una adecuada identificación, interpretación, cumplimiento y supervisión de las normas y leyes, así como asigna los roles y responsabilidades necesarios entre los diferentes departamentos, unidades de negocio y sociedades a tal efecto.

Sin perjuicio de los procedimientos desarrollados en la Guía de Actuación, cada área operativa de Colonial cuenta con su protocolo de actuación que establece el procedimiento a seguir en el desarrollo de su respectiva actividad, asegurándose el cumplimiento de las regulaciones sectoriales de aplicación.

Por tanto, la UCN tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que puedan afectar a la Compañía y la función de auditoría interna tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión necesarias y establecidas en sus planes anuales para verificar que el control interno implantado para mitigar y prevenir los riesgos está implantado y funciona de forma efectiva.

En este sentido, el Consejo es el último responsable de la existencia de una adecuada gestión de riesgos, delegando la supervisión de la gestión de los riesgos y la eficacia de los sistemas de control en el CAC.

### **E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.**

El SCGR de Colonial define el riesgo como cualquier contingencia que, de materializarse, impediría o dificultaría la consecución de los objetivos fijados por sus Órganos de Gobierno, y los agrupa en los siguientes ámbitos de riesgo, que constituyen el mapa de riesgos corporativo de Colonial:

- Riesgos Estratégicos: riesgos relativos al desarrollo de la estrategia organizativa.
- Riesgos Corporativos: riesgos relativos a la estructura organizativa, cultura empresarial, políticas corporativas y atribución en la toma de decisiones clave de los Órganos de Gobierno.
- Riesgos Operacionales: riesgos relativos a pérdidas por fallos o por una gestión inadecuada de las operaciones.
- Riesgos de *Reporting*: riesgos de compilación de información relevante e íntegra para la generación de informes tanto internos como externos.

- Riesgos de Cumplimiento: riesgos relativos al cumplimiento normativo.

Entre los principales riesgos que afronta Colonial se incluyen:

- Nueva entrada de competidores (principalmente fondos de inversión y socimis).
- Ausencia de competitividad para atraer capital.
- Restricciones a la flexibilidad operativa derivadas de los acuerdos de reestructuración financiera.
- Riesgos relacionados con la posibilidad de declaración de concurso de cualquier sociedad del grupo Asentia, el cual ha dejado de formar parte del perímetro de consolidación de Colonial durante el ejercicio 2014.
- Ciclo bajista del mercado de alquiler de oficinas.
- Elevada concentración de actividades en las zonas denominadas "Central Business Distric" de Barcelona, Madrid y París.
- Ausencia de liquidez en los mercados financieros y cobertura de los tipos de interés.
- Cumplimiento normativo, especialmente el relacionado con la actividad inmobiliaria, con la condición de empresa cotizada y con la prevención de delitos.
- Adicionalmente, la nota 15 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas y la nota 10 de la memoria de las cuentas anuales individuales de Colonial incluyen información detallada sobre los riesgos financieros.

#### **E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.**

Colonial ha determinado, para cada ámbito de riesgo, un apetito y tolerancia a los mismos, entendiendo el apetito como el nivel de riesgo que la organización está dispuesta a asumir o rechazar en base a sus objetivos y considerando las expectativas de sus grupos de interés y la tolerancia al riesgo como la determinación de las fluctuaciones del nivel de riesgo entendidas como normales alrededor de su apetito al riesgo.

La gestión operativa del modelo de riesgos de Colonial se ha estructurado a través de un mapa de riesgos corporativo, entendido como la herramienta mediante la que se representan gráficamente la evaluación de los riesgos en función de su impacto, efecto producido en Colonial medido en términos económicos, operacionales, reputacionales y de cumplimiento, y su probabilidad, potencial de materialización del evento de riesgo en el tiempo.

En este sentido, la evaluación de los riesgos se realiza desde un doble enfoque, el del riesgo inherente, entendido como aquel al que se enfrenta la organización en ausencia de acciones/controles mitigadores y riesgo residual, entendido como aquél que permanece una vez tomadas las medidas correspondientes de prevención y control.

### E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Los riesgos materializados en el ejercicio 2014, las circunstancias que los han motivado y el funcionamiento de los sistemas de control son los siguientes:

#### I. FINANCIACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

Circunstancias: Las empresas del sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar su crecimiento y desarrollo de sus proyectos. A 31 de diciembre de 2013, el endeudamiento financiero neto del Grupo se situó en 4.929 millones de euros (incluyendo la deuda de “activos mantenidos para la venta”), si bien la deuda neta del negocio patrimonial ascendía a 3.543 millones de euros y la ratio de endeudamiento *Loan to Value* (LtV) era del 66,3%.

Sistemas de control: Tras la refinanciación de Colonial en el 2014, el endeudamiento financiero neto del Grupo a 31 de diciembre de 2014 es de 2.545 millones de euros y la LtV del 44,8%. Con estas actuaciones, se ha conseguido devolver a Colonial a unos ratios de apalancamiento más adecuados con la valoración de sus activos y la capacidad de generar flujos de caja.

#### II. AUMENTO DE COMPETENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Circunstancias: El mercado de capitales se ha reactivado, y el sector inmobiliario ha recuperado la confianza de los inversores dando lugar a un aumento de la competitividad. Las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria han sido los actores más activos en España en la inversión inmobiliaria no residencial en el 2014. Este alto nivel de competitividad podría generar un incremento del precio de las adquisiciones de inmuebles, un exceso de oferta en el mercado de alquiler de oficinas o una disminución de los niveles de renta obtenidos de las mismas.

Sistemas de control: Colonial diversifica su inversión en Barcelona, Madrid y París, seleccionando aquellos inmuebles de calidad superior ubicados en las zonas denominadas Central Business Distric (CBD). La estrategia de Colonial es la de disponer de la mejor cartera de oficinas de alquiler.

#### III. RIESGOS RELACIONADOS CON EL GRUPO ASENTIA

Circunstancias: En el contexto de la refinanciación de Colonial en el 2014, se ha reducido hasta el 3,79% la participación en Asentia Project S.L. (sociedad cabecera del Grupo Asentia), lo que ha supuesto la salida del Grupo Asentia del perímetro de consolidación de Colonial y el abandono de Colonial de la actividad de promoción de viviendas. Por tanto, Colonial ya no controla las negociaciones entre el Grupo Asentia y sus acreedores, en relación a cualquier conversión de deuda necesaria para evitar un futuro proceso concursal o la reestructuración de sus préstamos. Si cualquier sociedad de Asentia no fuera capaz de cumplir sus obligaciones, los acreedores afectados podrían iniciar acciones contra Colonial, aun sin fundamentos jurídicos a juicio de Colonial, ya sea por el procedimiento concursal o cualquier otro, por el hecho de haber sido accionista y administrador único de Asentia Project S.L.

Sistemas de control: Los *warrants* de Asentia era el único recurso contra Colonial de los préstamos de las sociedades del Grupo Asentia. En diciembre de 2014, los acreedores de Asentia titulares de los *warrants* han solicitado su ejecución, por lo que Colonial ha atendido dicha solicitud mediante la ampliación de capital de 22.916.662 nuevas acciones de Inmobiliaria Colonial S.A., asumiendo la posición acreedora que tenían dichas entidades en Asentia Project S.L. por el valor

de mercado de dichos *warrants*. Colonial ha registrado las oportunas provisiones para hacer frente a sus obligaciones financieras derivadas de la desconsolidación de Asentia y registrar las cuentas a cobrar del Grupo Asentia a su valor recuperable.

#### IV. REDUCCIÓN DE VALOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

Circunstancias: La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos.

Sistemas de control: Para paliar este riesgo, Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos. El Grupo dedica una cantidad significativa de recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor, el posicionamiento de dichos activos en el mercado y los ingresos obtenidos de los mismos.

#### V. RESTRICCIONES DERIVADAS DE LOS ACUERDOS DE REESTRUCTURACIÓN FINANCIERA

Circunstancias: En el 2014 Colonial ha reestructurado su deuda financiera firmando un nuevo préstamo sindicado, sujeto al cumplimiento de determinados *covenants*, ratios financieros y limitaciones contractuales. Colonial podría tener ciertas restricciones operativas, vinculadas a condiciones establecidas en el contrato, que podrían llegar a suponer una pérdida de competitividad para acceder a determinadas oportunidades de inversión.

Sistemas de control: Colonial ha minimizado este efecto mediante el diseño de un Plan de Negocio con el objetivo de aportar crecimiento y valor para el Grupo. El seguimiento y control de dicho Plan permite anticipar las necesidades operativas de financiación dentro del marco de la nueva estructura financiera del Grupo.

#### VI. CONCENTRACIÓN DE ACTIVIDADES DEL GRUPO EN ESPAÑA Y FRANCIA

Circunstancias: Tras la desconsolidación del Grupo Asentia en el 2014, Colonial concentra su actividad únicamente en el negocio patrimonial de explotación de inmuebles para el alquiler en Barcelona, Madrid y París.

Sistemas de control: La estrategia de Colonial ha sido la de eliminar el riesgo vinculado al sector inmobiliario residencial. El nivel de ingresos por renta del Grupo proviene del alquiler de inmuebles situados en las zonas CBD de dichas localidades. Esta estrategia de centrar su actividad patrimonial en las zonas CBD y con unos estándares de calidad elevados, posicionan al Grupo como un referente en el sector.

**E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.**

Los riesgos se clasifican en base a su impacto y probabilidad en cuatro umbrales, de mayor a menor severidad, encuadrándolos posteriormente en algunas de las siguientes categorías en función de la respuesta a los mismos decidida por la organización:

**Evitar:** Supone salir de las actividades que generen riesgos, dado que no se ha identificado ninguna opción de respuesta al riesgo que redujera el impacto y/o la probabilidad hasta un nivel aceptable.

**Reducir:** Implica llevar a cabo acciones para reducir la probabilidad o el impacto del riesgo o ambos conceptos a la vez de manera que se reduzca el riesgo residual a un nivel alineado con las tolerancias de riesgos deseadas.

**Compartir:** La probabilidad o el impacto del riesgo se reduce trasladando o compartiendo una parte del riesgo para reducir el riesgo residual a un nivel alienado con las tolerancias de riesgos deseadas.

**Aceptar:** No se emprende ninguna acción que afecte a la probabilidad o el impacto del riesgo dado que el riesgo residual ya está dentro de las tolerancias de riesgo deseadas.

Las actividades de supervisión de los planes de respuestas responsabilidad de los propietarios de los riesgos es llevada a cabo por auditoría interna.

## **F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)**

**Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.**

### **F.1 Entorno de control de la entidad**

**Informe, señalando sus principales características de, al menos:**

#### **F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.**

El Consejo de Administración tal y como se establece en su Reglamento, es el responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF.

Concretamente, el artículo 5 del Reglamento del Consejo (“Funciones Generales y Competencias”) establece, entre otras, las siguientes funciones:

1. La determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad; la aprobación de la política de inversiones y financiación, el plan estratégico o de negocio los objetivos de gestión y presupuesto anuales y la política relativa a acciones propias, así como la determinación de la política de gobierno corporativo de la Sociedad y del Grupo, la aprobación de la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos. Asimismo, el Consejo de Administración determinará la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos de la Sociedad e implantando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad de la Sociedad, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo.

Con esta finalidad, Colonial ha desarrollado un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, aprobado por el Comité de Auditoría y Control, en el que se detalla la metodología de fijación de materialidad a efectos de importancia de los riesgos, metodología de documentación así como metodología de clasificación y evaluación de riesgos y actividades de control asociadas.

2. La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

Con esta finalidad, Colonial ha desarrollado un Manual de Emisión de Información Regulada que cubre los aspectos mencionados en este apartado y que ha sido aprobado por el Comité de Auditoría y Control.

3. La supervisión del efectivo funcionamiento de las Comisiones que el Consejo hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado.

4. La aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración.

En este sentido, el Consejo de Administración es el último responsable de la existencia de un adecuado SCIIF en Colonial. Este Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF, aprobado por el Comité de Auditoría y Control, establece el mecanismo que el Consejo de Administración, y por delegación el Comité de Auditoría y Control, estima adecuado y suficiente para asegurar la integridad, fiabilidad, presentación adecuada y validez de la información financiera de Colonial.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración enumera las funciones que, como mínimo, tendrá el Comité de Auditoría y Control.

En particular, corresponderán, entre otras, al Comité de Auditoría y Control las siguientes funciones relacionadas con el modelo organizativo del SCIIF:

1. Elevar al Consejo para su aprobación, un informe sobre la política de control y gestión de riesgos que identifique al menos: (i) los distintos tipos de riesgos a los que se enfrenta la Sociedad; (ii) la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable; (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; (iv) y los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.
2. En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; (ii) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente; (iii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como el presupuesto de dicho servicio, recibiendo información periódica sobre sus actividades y verificando que la Alta Dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes; y (iv) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
3. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo: (ii) recabar regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y su ejecución.
4. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento y, en particular, sobre:
  - a) La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente
5. De las reuniones del Comité se levantarán las correspondientes actas que estarán a disposición de todos los miembros del Consejo.

En este sentido, es el responsable de la elaboración y actualización del estatuto de auditoría interna así como de la definición y estructuración de la función, que incluye la determinación de sus objetivos, metodología, sistemas y modelo de *reporting* de resultados.

Auditoría Interna es responsable de la elaboración y propuesta del Plan de Auditoría Interna anual al Comité de Auditoría y Control, el cual incluye las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de los manuales, procedimientos y políticas relacionadas con el SCIIF.

Por su lado, el auditor interno ejecutará las pruebas de auditoría interna y será responsable de reportar sus conclusiones al Comité de Auditoría y Control, incluyendo las debilidades de control interno identificadas, las recomendaciones de mejora y las conclusiones generales del plan de auditoría anual, en el que se incluye, entre otras, específicamente las relacionadas con el SCIIF.

**F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:**

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.**

La responsabilidad de desarrollar el modelo organizativo del SCIIF de Colonial recae en la Dirección de Auditoría Interna y en la Dirección Operativo-Financiera, en la medida que son las dos direcciones con mayor involucración en la elaboración y posterior supervisión de la información financiera a publicar.

No obstante, todas las Direcciones vinculadas en mayor o menor medida al proceso de elaboración de la información financiera deberán asimismo responsabilizarse del adecuado cumplimiento de las actividades, procesos y controles en los que están involucrados.

El modelo organizativo del SCIIF de Colonial se basa en dos ámbitos diferenciados:

- a) El entorno de control general, en el que se desarrollan las principales directrices de funcionamiento del SCIIF así como los roles y responsabilidades de alto nivel.
- b) Controles específicos sobre el SCIIF, donde se desarrollan los procedimientos operativos relacionados con la elaboración de la información financiera.

A modo ejecutivo, el SCIIF de Colonial se estructura de la siguiente manera:

- a) Establecimiento de un entorno general de control adecuado.
- b) Identificación de los riesgos relevantes cuya ocurrencia puede afectar de una forma material a la información financiera. Estos riesgos se cruzan con los procesos clave de negocio de Colonial, de forma que se obtiene la lista de procesos de negocio a ser monitorizados.

c) Para los riesgos identificados en los procesos relevantes, se implantan controles mitigantes de forma que se reduzcan los riesgos a niveles aceptables. Se elabora la documentación clave relacionada con los procesos identificados, sus riesgos y los controles implantados. Las Direcciones operativas afectadas se encargan de la adecuada implantación de estos procedimientos.

d) La función de Auditoría Interna y el Comité de Auditoría y Control se encargan de la función de supervisión del SCIIF con el objetivo de garantizar su eficacia operativa.

Finalmente, la Dirección Operativo-Financiera se encarga de mantener documentadas y actualizadas las políticas y manuales contables de Colonial y de mantener un entorno de controles generales sobre los sistemas de información adecuados, respectivamente.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

Con fecha 28 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el Código Ético de Colonial. Este Código Ético plasma el compromiso de Colonial con los principios de la ética empresarial y la transparencia, estableciéndose una serie de principios básicos a los que deben atenerse en todo momento los profesionales de Colonial y, adicionalmente, sus socios y proveedores, puesto que sus actuaciones pueden afectar a la reputación de Colonial. Concretamente, y con relación a la información financiera, el artículo 6.5 del Código establece lo siguiente:

“Colonial asume como principio directriz de su comportamiento empresarial para con sus accionistas, con inversores, analistas y el mercado en general, transmitir una información veraz, completa y que exprese la imagen fiel de la Sociedad y del Grupo, de sus actividades empresariales y sus estrategias de negocio.

La comunicación se realiza siempre conforme a las normas y en plazos establecidos por la legislación en cada caso vigente. La acción empresarial y las decisiones estratégicas de Colonial se enfocan a la creación de valor para sus accionistas, la transparencia en su gestión, la adopción de las mejores prácticas de Gobierno Corporativo en sus empresas y la observancia estricta de las normas que en esta materia estén en cada momento vigentes”.

La difusión interna y externa del Código Ético es responsabilidad de la Unidad de Cumplimiento Normativo de Colonial, en dependencia del Comité de Auditoría y Control.

El Código se ha difundido a los empleados para su conocimiento.

El Comité de Auditoría y Control es el responsable de evaluar y realizar un informe anual sobre el grado de cumplimiento del Código.

La Unidad de Cumplimiento Normativo tiene la función de recopilar las irregularidades o incumplimientos del Código, debiendo tomar las medidas disciplinarias necesarias conforme al régimen de faltas y sanciones previsto en el convenio colectivo o en la legislación laboral aplicable.

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad de revisar y actualizar el Código Ético atendiendo al informe elaborado por el Comité de Auditoría y Control.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.**

El Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección del artículo 34 de dicho Reglamento correspondiente a las atribuciones de la Comisión de Auditoría y Control, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno: ... (iv) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.”

Tal y como se ha comentado en el punto anterior, la Unidad de Cumplimiento Normativo tiene atribuida la responsabilidad de gestionar las irregularidades e incumplimientos de la normativa, y en concreto, del Código Ético de Colonial, en dependencia del Comité de Auditoría y Control.

Con este objetivo, Colonial dispone de un canal de denuncias a través de la intranet corporativa que permite a los empleados reportar las irregularidades e incumplimientos identificados en la organización.

Este canal de denuncias está gestionado por la Unidad de Cumplimiento Normativo, y es revisado de forma recurrente para garantizar su confidencialidad y cumplimiento con la normativa que le es aplicable.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

Colonial dispone de un Plan de Formación que afecta a todas las áreas en función de las necesidades propias de cada una de ellas. No obstante, son las propias áreas funcionales, bajo la supervisión del área de Recursos Humanos, las responsables de diseñar y proponer los planes específicos de formación de sus áreas.

Para el caso concreto del personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, la base formativa se estructura a partir de la asistencia a eventos de actualización normativa, tanto financiera como contable y fiscal, así como la recepción, distribución y análisis de documentación de asesores externos sobre actualizaciones normativas. Asimismo, la Unidad de Cumplimiento Normativo, conjuntamente con las áreas funcionales, se encarga de identificar y distribuir las novedades legislativas que afectan a Colonial, de forma que pueda procederse a su análisis e implantación.

En su caso, cuando existen cambios normativos de especial relevancia en el ámbito financiero-contable se propone, desde la Dirección Operativo-Financiera de Colonial, la necesidad de una formación específica para cubrir estas novedades.

## F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

**Informe, al menos, de:**

**F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:**

– **Si el proceso existe y está documentado.**

El seguimiento y control de los riesgos es función básica del Comité de Auditoría y Control, en delegación del Consejo de Administración de la Sociedad, y cuenta para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas las cuales colaboran en su identificación y corrección, siempre en aplicación del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial (SCGR).

Con este objetivo el Comité de Auditoría y Control realiza, entre otras, las siguientes funciones:

a) Elevar al Consejo para su aprobación, un informe sobre la política de control y gestión de riesgos que identifique al menos:

- 1) Los distintos tipos de riesgos a los que se enfrenta la Sociedad;
- 2) La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
- 3) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- 4) Los sistemas de información y control interno que se utilizaran para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

b) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

c) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

d) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, así como el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, están alineados con la política general de riesgos de Colonial, el SCGR, de la que forma parte y han sido aprobados por el Comité de Auditoría y Control.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF tiene por objetivo, dentro de la política general de gestión de riesgos y control interno, el asegurar la elaboración y emisión de información financiera fiable.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial contempla las siguientes siete tipologías de riesgos:

- 1) Integridad: Transacciones, hechos, activos, pasivos o intereses patrimoniales que “no” son identificados y, en consecuencia, “no” son introducidos en la contabilidad de la entidad. Entradas de datos “no” capturadas dentro de los mayores o entradas de datos rechazadas. Desgloses “no” identificados y, en consecuencia, “no” incluidos en las notas de los estados financieros o intencionadamente omitidos.
- 2) Existencia: Transacciones “no” autorizadas que son introducidas en la aplicación contable de la entidad. Transacciones duplicadas. Ajustes erróneos realizados en los mayores.
- 3) Desglose y comparabilidad: Desgloses “no” identificados y, en consecuencia, “no” incluidos en las notas de los estados financieros o intencionadamente omitidos. Transacciones que no han sido registradas de manera consistente en el tiempo.
- 4) Derechos y obligaciones: Incorrecta determinación de la capacidad de controlar los derechos derivados de un activo o de un contrato/acuerdo. Correcta determinación de las obligaciones derivadas de un pasivo o de un contrato/acuerdo.
- 5) Valoración: Incorrecta determinación del valor de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que puede generar el registro de ajustes en la determinación de los valores de mercado, valor amortizado, valor en uso o por un error en la amortización así como por ajustes realizados y que no estén debidamente justificados.
- 6) Clasificación: incorrecta presentación de las transacciones económicas en los estados financieros (activo vs pasivo, ingreso vs gasto, largo vs corto plazo,...).
- 7) Corte de operaciones: incorrecto registro de las transacciones en el periodo contable correspondiente.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial se revisa y actualiza periódicamente por Auditoría Interna, por Asesoría Jurídica y por la Dirección Operativa-Financiera conjuntamente, a propuesta de cualquiera de ellos, teniendo en cuenta también las sugerencias y propuestas de la función de Auditoría Interna derivadas de su operativa de revisión. Cualquier revisión o actualización que suponga una modificación del Manual requiere la aprobación del Comité de Auditoría y Control, previo conocimiento y revisión por parte de Auditoría Interna y de la Dirección Operativo-Financiera.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

El Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones de la Comisión de Auditoría y Control, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables,...”. En este sentido, Colonial dispone de un proceso de consolidación en el que se establece, como procedimiento básico, la determinación, en cada cierre contable, del perímetro de consolidación del Grupo.

Este procedimiento está desarrollado por el departamento de Consolidación y Planificación Fiscal en dependencia de la Dirección Operativo-Financiera, y se informa al Comité de Auditoría y Control cuando se modifica el perímetro de consolidación.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

Tal y como se ha descrito en el primer apartado de este punto, el seguimiento y control de los riesgos es función básica del Comité de Auditoría y Control, en delegación del Consejo de Administración de la Sociedad, contando para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas, las cuales colaboran en su identificación y corrección.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, así como el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, están alineados con la política general de riesgos de Colonial (ver apartado E. anterior), de la que forma parte, y están aprobados por el Comité de Auditoría y Control.

En el proceso de identificación de riesgos sobre la información financiera dentro del SCIIF se han considerado todos los ámbitos de riesgo identificados en el mapa de riesgos de Colonial.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

El Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones del Comité de Auditoría y Control, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno: ... (ii) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.”

En este sentido, el Comité de Auditoría y Control es el responsable de la aprobación del Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial.

### F.3 Actividades de control

**Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:**

**F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.**

En relación a los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, tal y se ha comentado con anterioridad, es responsabilidad del Comité de Auditoría y Control la supervisión de la elaboración y publicación de información financiera fiable al mercado. En este sentido, el mencionado Comité ha aprobado un Manual de Emisión de Información Regulada que regula el procedimiento de elaboración y aprobación de esta información.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial establece el criterio para identificar la información financiera pública relevante, siendo ésta la siguiente:

a) Obligaciones de Información Periódica Pública (IPP) de los emisores:

- 1) Informe Financiero Trimestral.
- 2) Informe Financiero Semestral.
- 3) Informe Financiero Anual e Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC).

b) Informe Anual de Retribuciones de los Consejeros (IAR).

c) Documento de registro.

d) Hechos Relevantes.

Para cada conjunto de información financiera regulada relevante a publicar en el mercado existe un procedimiento de elaboración y revisión, que implica la cumplimentación de un cuestionario de control interno, que involucra desde el área Operativo Financiera, el área de Desarrollo Corporativo y Control de Gestión, ambas en dependencia de la Dirección General Corporativa, pasando por el área de Asesoría Jurídica y finalizando, en función de cada información regulada, en el Consejero Delegado, el Consejo de Administración o la propia Junta General de Accionistas.

El seguimiento del Manual de Emisión de Información Regulada así como la cumplimentación de los cuestionarios de control interno específicos son de obligado cumplimiento y está sujeto a revisión por parte del auditor interno de Colonial.

En cuanto a la documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, Colonial dispone de un Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF, aprobado por el Comité de Auditoría y Control, que estructura los mecanismos específicos que se han habilitado para mantener un ambiente de control interno que propicie la generación de información financiera completa, fiable y oportuna, y que prevea la posible existencia de irregularidades y las vías para detectarlas y remediarlas.

El Modelo Organizativo del SCIIF de Colonial se basa en dos ámbitos diferenciados:

- a) El entorno de control general, en el que se desarrollan las principales directrices de funcionamiento del SCIIF así como los roles y responsabilidades de alto nivel.
- b) Controles específicos sobre el SCIIF, donde se desarrollan los procedimientos operativos relacionados con la elaboración de la información financiera.

Asimismo, Colonial dispone de un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF en el que se desarrolla de una forma operativa el modelo de controles específicos establecido con respecto a los riesgos sobre la información financiera, así como la documentación formal, mientras que en el Modelo Organizativo se detallan los controles y mecanismos de alto nivel. Colonial ha determinado qué errores o inexactitudes en los estados financieros y demás información pública podría afectar de forma relevante la reputación, imagen y valoración de Colonial, motivo por el cual han sido incluidos en el SCIIF a efectos de su seguimiento y supervisión.

Una vez determinada la información financiera relevante, se procede a la identificación de los ciclos y procesos de negocio que pueden tener un impacto material sobre la mencionada información, tanto en el proceso de elaboración como en el de emisión.

Una vez identificados los procesos, se identifican, por parte de las áreas funcionales responsables y por auditoría interna, los riesgos implícitos en los procesos y los controles correspondientes.

Estos procesos, riesgos y controles se documentan formalmente para su adecuada ejecución y supervisión. Se garantiza que los riesgos identificados son consistentes con el modelo corporativo de riesgos.

El alcance de los procesos seleccionados permite asegurar que, del adecuado cumplimiento de los mismos, se obtiene una información financiera íntegra y fiable.

El procedimiento de identificación de los procesos, riesgos y controles relevantes del SCIIF es realizado conjuntamente por la Dirección Operativo-Financiera y Auditoría Interna y posteriormente aprobado por el Comité de Auditoría y Control. Dentro de este proceso se ha considerado, específicamente, todo lo relacionado con el posible riesgo de fraude, de forma que existen actividades de control enfocadas a prevenir este riesgo. En la actualidad, no existe formalmente una política corporativa antifraude.

Los procesos clave identificados en Colonial con relación al SCIIF son:

- a) Cierre contable, incluido el proceso de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

- b) Consolidación y *reporting* de las filiales.
- c) Reconocimiento de ingresos.
- d) Valoración de activos (determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de Colonial y del valor neto de realización de las existencias).
- e) Tesorería, deuda y derivados.
- f) Manual de Emisión de Información Regulada.
- g) Procedimiento de mantenimiento de políticas contables, Manual de Políticas Contables del Grupo.
- h) Impuestos.
- i) Sistemas de información, incluidos los mecanismos de captura y preparación de la información financiera que soportan la información a emitir.
- j) Inversiones y adquisiciones de activos.
- k) Compras de bienes y servicios.
- l) Recursos humanos.

La totalidad de los procesos clave se encuentran documentados y en funcionamiento, estando sujetos a la propia actualización anual atendiendo a posibles modificaciones.

Los procesos clave de Colonial con influencia relevante en la elaboración de la información financiera se documentan a partir de los siguientes componentes:

- a) Flujogramas de las actividades de los procesos.
- b) Narrativas con la descripción de los procesos, sus riesgos y los controles existentes.
- c) Matrices de riesgos y controles.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF es una norma interna de obligado cumplimiento, por tanto, será imprescindible el seguimiento de los procesos establecidos, así como de los controles implantados, por parte de todas las funciones/departamentos involucrados, para garantizar la seguridad en la elaboración de la información financiera de Colonial.

La persona con mayor rango de cada uno de los departamentos involucrados en los procesos documentados dentro del modelo de control interno, es la responsable de asegurar que los procedimientos y controles se aplican y documentan correctamente para cada periodo contable que se haya establecido.

En este sentido, se han habilitado checklist de verificación del cumplimiento de los procesos que se documentan en cada periodo contable y que están sujetos a revisión por parte de auditoría interna.

Siempre que existen operaciones con un peso relevante de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones, se realiza una monitorización específica, como es el caso de las valoraciones de activos inmobiliarios, la elaboración de los test de deterioro y la preparación de los test de eficacia de los instrumentos financieros derivados.

**F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.**

La responsabilidad de los sistemas de información corporativos de Colonial recae en la función de Sistemas, en dependencia de la Dirección Operativo-Financiera que a su vez depende directamente de la Dirección General Corporativa.

En la actualidad, Colonial mantiene la operación y mantenimiento de sus sistemas corporativos de información exteriorizados en un proveedor externo, de forma que el responsable de Sistemas de Colonial coordina los principales aspectos relacionados con la seguridad física, continuidad y operación de los sistemas con el proveedor externo.

Por su lado, el responsable de Sistemas de Colonial es el responsable de establecer el modelo de control interno sobre los sistemas en los aspectos referentes a la seguridad de accesos, segregación de funciones (en coordinación con las áreas operativas de negocio y de soporte) y control de cambios, además de llevar a cabo las actividades de seguimiento de riesgos y controles derivados de la exteriorización de los sistemas.

Todas las Sociedades de Colonial operan bajo un mismo sistema transaccional, SAP. En el caso del Grupo francés participado SFL, a pesar de utilizar el mismo sistema, no existe una integración total, por lo que los intercambios de información se realizan a través de la exportación de datos mediante ficheros seguros.

El modelo de control interno de los sistemas en Colonial contempla, entre otros, los siguientes procesos clave:

- a) Seguridad física de los equipos y de los centros de procesos de datos (en coordinación con el proveedor externo).
- b) Seguridad lógica de las aplicaciones (en coordinación con el proveedor externo).
- c) Seguimiento de los Service Level Agreement (SLA's) con el proveedor externo.
- d) Gestión de proyectos, implantaciones, desarrollos y evoluciones de los sistemas actuales.
- e) Gestión de las operaciones.
- f) Gestión de las infraestructuras y comunicaciones.
- g) Gestión de los sistemas de respaldo y recuperación.
- h) Gestión de usuarios, perfiles y accesos.

**F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.**

Tal y como se describe en el apartado F3.1., Colonial ha identificado los procesos clave con impacto material en la información financiera. Dentro de los criterios utilizados para esta identificación, se ha considerado el correspondiente a actividades con elevada implicación de terceros e incluso subcontratación total.

En este sentido, los procesos relevantes con participación significativa de terceros son los siguientes:

- a) Valoración de activos inmobiliarios: determinación del valor razonable.
- b) Instrumentos financieros de cobertura: test de eficacia y obtención del valor razonable.
- c) Sistemas de información: mantenimiento y explotación.

Para cada uno de estos procesos en los que participan de forma relevante terceras partes, se ha procedido a la documentación de los mismos e identificación de los riesgos y controles implantados. Las áreas funcionales implicadas en los diferentes procesos son responsables del seguimiento de los mismos y de la implantación de los controles diseñados. Auditoría interna, a través de su plan anual, realiza las actividades necesarias para supervisar la adecuada ejecución de los procesos descritos.

#### **F.4 Información y comunicación**

**Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:**

**F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.**

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, aprobado por el Comité de Auditoría y Control, ha determinado que la Dirección Operativo-Financiera es la responsable de mantener documentadas las políticas contables de Colonial y su Manual de Políticas Contables del Grupo actualizado, lo que a su vez implica la resolución de las dudas o conflictos derivados de su aplicación.

Colonial dispone de un Manual de Políticas Contables del Grupo de obligado cumplimiento para todo el perímetro de sociedades aprobado por el Comité de Auditoría y Control.

La elaboración y mantenimiento de este Manual es responsabilidad de la Dirección Operativo-Financiera.

#### **F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.**

Colonial dispone en la actualidad de una herramienta para facilitar las tareas de consolidación financiera y planificación presupuestaria financiera y operativa del Grupo, de forma que se asegura un mayor control y seguridad del proceso de captación y elaboración de la información financiera.

El Manual de Políticas Contables del Grupo establece el plan de cuentas y modelos de estados financieros que deben seguir todas las sociedades y que están parametrizados en la mencionada herramienta, garantizando la homogeneidad de la información financiera.

La elaboración de la información financiera regulada, así como los estados financieros individuales de las sociedades nacionales de Colonial, se centraliza en la Dirección Operativo-Financiera y de Desarrollo Corporativo y Control de Gestión de Colonial, de forma que se garantiza una homogeneidad en su elaboración.

Una parte significativa de los detalles necesarios para elaborar esta información financiera se obtiene directamente de la herramienta informática, ya que ha sido parametrizada para elaborarla. Para los casos que determinada información deba elaborarse fuera de esta herramienta, Colonial dispone de mecanismos de control de su integridad y fiabilidad así como de archivo físico de la misma en un repositorio de datos interno, con limitación de acceso al personal involucrado en la preparación de la información financiera.

Colonial dispone de una herramienta específica para la gestión del SCIIF.

Actualmente, se utiliza un procedimiento de archivo de toda la documentación relacionada con el SCIIF en un repositorio de datos interno con limitación de acceso al personal involucrado en el SCIIF.

#### **F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema**

**Informe, señalando sus principales características, al menos de:**

**F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF.**

**Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.**

Las principales actividades realizadas por el Comité de Auditoría y Control en relación al SCIIF en este ejercicio 2014 han consistido en la supervisión del proceso de desarrollo realizado por la función de auditoría interna para supervisar el SCIIF tomando conocimiento de su grado de implantación y de su eficacia.

Asimismo, se ha reunido con los auditores externos de la Sociedad con el objetivo de conocer las debilidades de control interno detectadas en la ejecución de sus trabajos así como los aspectos relevantes o incidencias de los mismos.

Finalmente, el Comité de Auditoría y Control ha revisado toda la información financiera que ha publicado Colonial al mercado. En la actualidad, el Comité de Auditoría y Control ya ha aprobado el Plan de Actividades para el 2015 así como el Plan de Auditoría del ejercicio 2015, en los cuáles se incluyen las actuaciones necesarias para garantizar la adecuada supervisión y evaluación del mismo a lo largo del año, reportando de forma regular la incidencias detectadas y las acciones de mejora necesarias, así como su potencial impacto sobre la información financiera, una vez contrastadas con las áreas auditadas. Con respecto a la función de auditoría interna, el Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones de la Comisión de Auditoría y Control, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno:

(iii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como el presupuesto de dicho servicio, recibiendo información periódica sobre sus actividades y verificando que la Alta Dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes”.

En julio de 2009 el Comité de Auditoría y Control aprobó el Estatuto de la Función de Auditoría Interna de Colonial. Entre las principales responsabilidades de esta función se incluyen las siguientes:

1. Verificar periódicamente el grado de aplicación de las políticas y procedimientos aprobados que conforman el sistema de control interno, aportando en su caso sugerencias para su mejora. Como resultado de dichos trabajos de verificación, aportar también las sugerencias identificadas para una mejora del sistema de gestión de riesgos.
2. Asistir a cualquier otro requerimiento puntual por parte del Comité de Auditoría y Control o de la Comisión Ejecutiva. Dentro de los procedimientos de control interno, se incluyen los propios derivados del SCIIF, que están incluidos en el Plan de Auditoría del 2015.

Dentro del Plan de Auditoría del ejercicio 2014, se han incluido las siguientes actividades principales relacionadas con la información financiera:

1. Revisión del contenido de la información financiera pública comunicada a los mercados.
2. Análisis de la coherencia de los criterios contables utilizados así como análisis de las observaciones y recomendaciones recibidas de los auditores externos.
3. Revisión del informe de gestión.
4. Revisión de la información contenida en las cuentas anuales y estados financieros semestrales relativa a operaciones vinculadas.
5. Seguimiento de la eficacia de los procesos, riesgos y controles relevantes relacionados con el SCIIF.

El Plan de Auditoría del 2015 incluye la realización de trabajos específicos para verificar la eficacia operativa del SCIIF de Colonial.

**F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la Alta Dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.**

El artículo 8 del Reglamento del Consejo de Administración de Colonial establece lo siguiente:

“Las relaciones del Consejo de Administración con el auditor externo se realizarán a través del Comité de Auditoría y Control.” En este sentido, el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración regula el funcionamiento del Comité de Auditoría y Control, y entre otros aspectos, establece las siguientes funciones:

1. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo:

(ii) recabar regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y su ejecución;

2. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.

Asimismo, y con relación a la función de auditoría interna, dentro de las funciones del Comité de Auditoría y Control se incluye:

1. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Todas estas actividades de supervisión del Consejo de Administración y Comité de Auditoría y Control de la Sociedad son realizadas a lo largo del año e incluidas en el orden del día de las diferentes sesiones en función del calendario establecido para cada año.

## **F.6 Otra información relevante**

No se han identificado aspectos adicionales a desglosar.

## **F.7 Informe del auditor externo**

**Informe de:**

**F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.**

El Comité de Auditoría y Control y la función de auditoría interna llevan a cabo las actividades de supervisión del SCIIF, que complementan con las aportaciones del auditor externo respecto la identificación, en su caso, de debilidades de control interno identificadas en el transcurso de su trabajo de auditoría externa.

Estas actividades de supervisión se valoran adecuadas y suficientes por lo que no se ha considerado necesario someter a revisión externa adicional la información del SCIIF.

## G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

### Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del Grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: D.4 y D.7

### No aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Ver epígrafe: B.6

### Cumple parcialmente

El artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración señala que el Consejo de Administración someterá a autorización previa de la Junta General de Accionistas las operaciones de adquisición o enajenación de activos operativos esenciales en cuanto las mismas impliquen una modificación efectiva del objeto social así como aquellas operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

En este sentido, se ha optado por no incluir entre las operaciones que deben presentarse a aprobación de la Junta General las denominadas operaciones de filialización ya que se trata de operaciones que pueden requerir procesos de decisión rápida por razones de oportunidad y que, por otro lado, cuentan con amplios mecanismos legales de protección de los socios y de la sociedad, sin perjuicio de que el Consejo de Administración informe puntualmente sobre las mismas a los accionistas y a los mercados.

**4.** Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 27, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

#### **Cumple**

**5.** Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de Consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

#### **Cumple**

**6.** Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

#### **Cumple**

**7.** Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

#### **Cumple**

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.
- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.
- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la junta general;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el consejo, o con personas a ellos vinculados (“operaciones vinculadas”).

Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del comité de auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: D.1 y D.6

#### **Cumple**

**9.** Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: C.1.2

#### **Cumple**

**10.** Que los Consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de Consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del Grupo societario y el porcentaje de participación de los Consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

#### **Cumple**

**11.** Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

### Cumple

**12.** Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

### Explique

El Consejo de Administración de la Sociedad cuenta en la actualidad con tres consejeros independientes y un miembro que ostenta la categoría de “otro consejero”, formando parte del mismo, igualmente, cinco consejeros dominicales y dos consejeros ejecutivos. En este sentido, si bien el número de consejeros independientes no llega a representar estrictamente un tercio del total de consejeros, y, por lo tanto, no se atiende literalmente la recomendación de Buen Gobierno indicada, consideramos que la Sociedad cumple con la filosofía y espíritu de los principios y recomendaciones de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas que le son de aplicación, encontrándose compuesto en su mayoría por consejeros dominicales e independientes, siendo el número de consejeros ejecutivos el mínimo necesario.

**13.** Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la junta general de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

### Cumple

**14.** Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

#### **Cumple**

**15.** Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los Consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.41

#### **Cumple**

**16.** Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los Consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los Consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: C.1.22

#### **Cumple**

**17.** Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

#### **Cumple**

**18.** Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: C.1.29

#### **Cumple**

**19.** Que las inasistencias de los Consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

#### **Cumple**

**20.** Que cuando los Consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los Consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

#### **Cumple**

**21.** Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20

#### **Cumple**

**22.** Que todos los Consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: C.1.41

#### **Cumple**

**23.** Que todos los Consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: C.1.40

**Cumple**

**24.** Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos Consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los Consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

**Cumple**

**25.** Que las sociedades exijan que los Consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

a) Que los Consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;

b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus Consejeros.

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

**Cumple parcialmente**

Se cumple de forma parcial ya que, si bien los consejeros informan sobre sus obligaciones profesionales, la sociedad no ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que pueden formar parte sus consejeros.

**26.** Que la propuesta de nombramiento o reelección de Consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de Consejeros independientes.

b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes Consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

**Cumple**

**27.** Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus Consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico;

b) Otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

c) Indicación de la categoría de Consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de Consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como Consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

#### **Cumple**

**28.** Que los Consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2 , A.3 y C.1.2

#### **Cumple**

**29.** Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

#### **Cumple**

**30.** Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los Consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

#### **Cumple**

**31.** Que todos los Consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes

y demás Consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el Consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de Consejero.

#### **Cumple**

**32.** Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: C.1.9

#### **Cumple**

**33.** Que se circunscriban a los Consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del Grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los Consejeros las mantengan hasta su cese como Consejero.

#### **Cumple**

**34.** Que la remuneración de los Consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

#### **Cumple**

**35.** Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

#### **Cumple**

**36.** Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

#### **Cumple**

**37.** Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, “comisión delegada”), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

#### **Cumple**

**38.** Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

#### **Cumple**

**39.** Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los Consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por Consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de Consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean Consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.4

#### **Cumple**

**40.** Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

#### **Cumple**

**41.** Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

**Cumple**

**42.** Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epígrafe: C.2.3

**Cumple**

**43.** Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

**Cumple**

**44.** Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: E

**Cumple**

**45.** Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir

información periódica sobre sus actividades; y verificar que la Alta Dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
- i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

### Cumple

**46.** Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

### Cumple

**47.** Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del Grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

**Cumple**

**48.** Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: C.1.38

**Cumple**

**49.** Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean Consejeros independientes.

Ver epígrafe: C.2.1

**Cumple**

**50.** Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: C.2.4

**Cumple**

**51.** Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los Consejeros ejecutivos.

Y que cualquier Consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de Consejero.

**Cumple**

**52.** Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los Consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los Consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

**Cumple**

**53.** Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los Consejeros ejecutivos y altos directivos.

**Cumple**

## H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

**1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.**

**2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.**

**En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.**

**3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.**

Con fecha 4 de diciembre de 2014 tuvo lugar la publicación en el BOE de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo. Como consecuencia de las modificaciones establecidas por el citado texto normativo, en la primera Junta General del ejercicio 2015 se adoptarán las medidas oportunas dirigidas a la actualización de los textos de gobierno corporativo de la Compañía para adecuarlos al nuevo régimen legal.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de fecha 25 de febrero de 2015.

**Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.**

NO

## GLOSARIO

Beneficios por acción (BPA)	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.
BD	<i>Business District</i> , distrito de negocios.
Capitalización bursátil	Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa. Se obtiene multiplicando el precio de la cotización de sus acciones por el número de las acciones en circulación.
CBD	<i>Central Business District</i> , distrito central de negocios.
Compañía <i>property</i>	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
Cartera/superficie en explotación	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.
Desconsolidación Asentia	Salida del perímetro de consolidación del Grupo Colonial o en su caso consideración como empresa asociada.
Desocupación EPRA	Desocupación financiera según cálculo recomendado por la EPRA (superficies vacías multiplicadas por la renta de mercado/superficie en explotación a renta de mercado)
EBITDA	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
EPRA	European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.
<i>Free float</i>	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
GAV excl. <i>Transfer costs</i>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo " <i>Transfer costs</i> " / costes de transacción.
GAV incl. <i>Transfer costs</i>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.
GAV <i>Holding</i> Colonial	Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en el SPV de Torre Marenostrum + NAV de la participación del 53,1% en SFL.
<i>Holding</i>	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
JV	<i>Joint Venture</i> (asociación entre dos o más empresas).
<i>Like for Like</i> Rentas	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos.
<i>Like for Like</i> Valoración	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones).
LTV	Loan to Value (Deuda financiera neta / GAV del negocio).
EPRA NAV	El EPRA <i>Net Asset Value</i> (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.

EPRA NNNAV	El EPRA NNNAV se calcula ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento.
EPRA <i>Cost Ratio</i>	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
Ocupación - superficies	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera.
Ocupación financiera	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).
Potencial de Reversión	Resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes. No incluye proyectos.
Proyectos en curso	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors.
SFL	Société Foncière Lyonnaise.
<i>Take up</i>	Demanda materializada en el mercado de alquiler entendida como nuevos contratos firmados.
TMN	SPV entre Colonial (55%) y Gas Natural (45%) en relación al activo Torre Marenostrum.
<i>Valuation Yield</i>	Tasa de capitalización aplicada por los tasadores independientes en la valoración.
<i>Yield on cost</i>	Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el capex invertido.
<i>Yield ocupación 100%</i>	<i>Passing rents</i> + espacios vacíos alquilados a renta mercado/valor de mercado
EPRA <i>net initial Yield</i> (NIY)	Ingresos por rentas anualizados en base a la “passing rent” a fecha de cierre de balance minorada por los gastos no repercutidos / Valor de Mercado incl. <i>Transfer costs</i>
EPRA <i>Topped-Up Net Initial Yield</i>	EPRA <i>Net initial Yield</i> eliminando el impacto negativo de las carencias en los ingresos por rentas
<i>Yield bruta</i>	Rentas Brutas/Valor de Mercado excl. <i>Transfer costs</i>
<i>Yield neta</i>	Rentas Netas/Valor de Mercado incl. <i>Transfer costs</i>
€M	Millones de euros.

## **Memoria Anual 2014**

El presente informe está disponible en internet: [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)

Edición y diseño  
**gosban** reporting  
[www.gosban.com](http://www.gosban.com)

Fecha de edición: Abril de 2015