

Comisión Nacional del Mercado de Valores

Mercados Primarios

Calle Edison, 4

28006 Madrid

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

HACE CONSTAR

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

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, en Barcelona, a 20 de diciembre de 2016.

Inmobiliaria Colonial, S.A.

p.p.

Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado



DOCUMENTO DE REGISTRO

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

Diciembre 2016

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

ÍNDICE

Pág.

I. FACTORES DE RIESGO	1
II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	14
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	14
1.1 Identificación de las personas responsables.....	14
1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.	14
2. AUDITORES DE CUENTAS	14
2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas.....	14
2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas	14
3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	15
3.1 Información financiera histórica seleccionada.....	15
3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios	19
4. FACTORES DE RIESGO.....	21
5. INFORMACIÓN SOBRE COLONIAL.....	21
5.1 Historial y evolución de Colonial.....	21
5.2 Inversiones	26
6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO COLONIAL	31
6.1 Actividades principales	31
6.2 Mercados principales.....	51
6.3 Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.	52
6.4 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.....	52
6.5 Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Colonial	52
7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	52
7.1 Descripción del grupo en que se integra Colonial	52
7.2 Sociedades dependientes de Colonial.....	54
8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO	55
8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.	55
8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible	57
9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO	58
9.1 Situación financiera.....	58
9.2 Resultados de Explotación	58
10. RECURSOS FINANCIEROS	59
10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo.....	59
10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería	62
10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación	64
10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial.	73
10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.	73
11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS	73
12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	73
12.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del Documento de Registro.	73
12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Colonial.....	74

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	74
14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.	74
14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en Colonial de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Colonial y desarrolladas fuera de la misma.	74
14.2 Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos.	83
15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	84
15.1 Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.	84
15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....	92
16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN.....	93
16.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.	93
16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.	93
16.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.....	94
16.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.	97
17. EMPLEADOS	98
17.1 General	98
17.2 Acciones y opciones de compra de acciones	99
17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor	100
18. ACCIONISTAS PRINCIPALES.....	100
18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.	100
18.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto	100
18.3 El control de la Sociedad.....	100
18.4 Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.	100
19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.....	101
20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.	102
20.1 Información financiera histórica auditada	103
20.2 Información financiera pro-forma	117
20.3 Estados financieros.....	117
20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual.....	117
20.5 Edad de la información financiera más reciente	118
20.6 Información intermedia y demás información financiera	119
20.7 Política de dividendos	122
20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	122
20.9 Cambio significativo en la posición financiera del emisor	122
21. INFORMACIÓN ADICIONAL	123
21.1 Capital social.....	123
21.2 Estatutos y escritura de constitución.....	127
22. CONTRATOS RELEVANTES	130
23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....	130
23.1 Declaraciones o informes atribuidos a expertos	130
23.2 Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos	130

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA	130
25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES	131
GLOSARIO DE ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES	133

I. FACTORES DE RIESGO

Los negocios, las actividades y los resultados de Inmobiliaria Colonial, S.A. (“Colonial” o la “Sociedad”) y sus sociedades dependientes (conjuntamente, el “Grupo” o el “Grupo Colonial”) están sujetos a riesgos relacionados con el sector de la actividad en el que opera, así como a riesgos específicos del Grupo. Estos riesgos podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocios y financieras y, por tanto, cualquier inversor debe tenerlos en cuenta. Como se detalla en el presente Documento de Registro, cualquiera de estos riesgos podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

Asimismo, futuros factores de riesgo, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Colonial, también podrían afectar a las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

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

A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO COLONIAL

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

La actividad principal del Grupo Colonial es la de alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad. En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. Si el Grupo Colonial no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o no se consiguen nuevos arrendatarios, se produciría una disminución de los ingresos. Asimismo, la renovación de los contratos de arrendamiento de Colonial o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción.

A 30 de septiembre de 2016, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una ratio de ocupación del 97% en comparación con el 92% a 30 de septiembre de 2015 (96% y 93%, respectivamente, según criterio de la *European Public Real Estate Association*¹ (“EPRA”). Asimismo, a 31 de diciembre de 2015, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una ratio de ocupación del 93% en comparación con el 84% a 31 de diciembre de 2014 y el 80% a 31 de diciembre de 2013 (94%, 85% y 81%, respectivamente, según criterio de la EPRA).

Por otro lado, en el negocio patrimonial, la adquisición, construcción o rehabilitación de inmuebles destinados a arrendamiento requiere importantes niveles de inversión, los cuales podrían no verse rentabilizados en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. En este sentido, la inversión del Grupo correspondiente a proyectos de desarrollo o rehabilitación de inmuebles, así como a la adquisición de inmuebles ascendió a 368.605 miles de euros a 30 de septiembre de 2016, y a 361.952, 382.748 y 145.951 miles de euros a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente.

Asimismo, los gastos asociados con la tenencia y gestión de inmuebles (costes de reparación, gestión y mantenimiento, seguros, tasas e impuestos) podrían verse incrementados de forma inesperada. En este sentido, a 30 de septiembre de 2016, los referidos gastos² representaron un 7% de los ingresos por rentas y un 10% a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente. Sin perjuicio de que la mayor parte de estos gastos se repercuten a los arrendatarios, de acuerdo a la normativa legal aplicable y a las condiciones contractuales de cada uno de los inquilinos, estos incrementos podrían provocar una pérdida de competitividad del Grupo Colonial en el sector y limitaría las renovaciones de contratos o la entrada de nuevos arrendatarios.

1 La *European Public Real Estate Association* (EPRA) es una asociación de compañías patrimoniales cotizadas europeas que marca unos estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario cotizado. La EPRA calcula la ratio de ocupación como las superficies ocupadas por la renta de mercado dividido entre las superficies en explotación por la renta de mercado. Por tanto, la ratio de ocupación según criterio EPRA considera las rentas de mercado.

2 Gastos netos de ingresos repercutidos a los arrendatarios.

Del mismo modo, el Grupo Colonial se expone al riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios, lo que podría suponer el incumplimiento de sus obligaciones de pago con el Grupo. Si los ingresos netos por rentas decreciesen como consecuencia de lo anterior, el Grupo tendría menos liquidez disponible y el valor de las propiedades podría disminuir considerablemente.

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

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

A la fecha del presente documento de registro (el “**Documento de Registro**”), la localización geográfica de las actividades del Grupo Colonial se concentra en España y en Francia, en este último país a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (“**SFL**”). Tanto a 30 de septiembre de 2016 como a 31 de diciembre de 2015, un 73% y un 27% de los ingresos totales del Grupo Colonial procedieron de Francia y de España, respectivamente. Por otro lado, en lo que respecta a dichos países, la localización geográfica de las actividades del Grupo Colonial se concentra en las ciudades de Barcelona, Madrid y París.

El Grupo Colonial está expuesto al riesgo político de los países en los que opera. El crecimiento en algunos estados miembros de la Unión Europea de ideologías con políticas y prioridades alternativas o que pudieran ser incluso contrarios a la Unión Europea podrían afectar a la situación política y económica de la Eurozona, o bien de España o de Francia, y en consecuencia podrían tener un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

La inestabilidad política en Europa amenaza los mercados europeos. El voto favorable de Reino Unido para salir de la Unión Europea y el esperado uso del artículo 50 del Tratado de Lisboa, podría implicar que finalizase, de forma irreversible, su participación como estado miembro de la Unión Europea. Aun cuando el caso británico es muy particular, a corto plazo puede crear incertidumbre, lo que afectaría a los mercados de capitales, valores, materias primas y/o divisas extranjeras. No obstante, se espera que las reacciones de los bancos centrales amortigüen dichos efectos negativos y, en cualquier caso, se necesitan más detalles del proceso que seguirá Reino Unido para salir de la Unión Europea para analizar adecuadamente el impacto real en la economía. Además, la confianza de los inversores podría verse afectada negativamente debido a las incertidumbres derivadas de los resultados de los procesos electorales u otros eventos políticos en las diferentes áreas geográficas en las que el Grupo opera, lo que finalmente podría provocar cambios en las leyes, reglamentos y políticas de dichas áreas geográficas.

Por otro lado, y a pesar de que están apareciendo síntomas de crecimiento económico y de recuperación en la Unión Europea, el entorno macroeconómico continúa siendo débil. La Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y, más ampliamente, en la Zona Euro, y si se producirá o no un cambio adverso de la coyuntura económica.

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

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

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

A 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, el 84% y el 81%, respectivamente, de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron al negocio de alquiler de oficinas. Por otro lado, y para esas mismas fechas, el 73% y el 75%, respectivamente, de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron a ingresos obtenidos en las zonas CBD.

Asimismo, a 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, el 52% y el 55%, respectivamente, de la superficie total de la cartera de activos de patrimonio del Grupo Colonial se situaba en las zonas CBD.

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

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

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

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

A 30 de junio de 2016³ y a 31 de diciembre de 2015, el negocio de alquiler del Grupo Colonial fue valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate, de forma individual para cada uno de sus activos inmobiliarios (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). A 30 de junio de 2016, la suma de las valoraciones realizadas por dichos expertos (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro) ascendió a 7.556.410 miles de euros, un 20,1% superior con respecto a la valoración a junio de 2015 y un 13,4% superior a los activos comparables (*like for like*⁴) a 30 de junio de 2015. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2015, la suma de las valoraciones realizadas por los referidos expertos ascendió a 6.912.522 miles de euros, un 20,1% superior con respecto a la valoración a diciembre de 2014 y un 15,7% superior a los activos comparables (*like for like*) a diciembre de 2014.

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

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

5) *Riesgos derivados del endeudamiento del Grupo Colonial*

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo.

A 30 de septiembre de 2016, tras la adquisición de cuatro inmuebles en España y el incremento en un 5,4% de la participación en SFL, el endeudamiento financiero neto⁵ del Grupo Colonial se situó en los 3.195.210 miles de euros. A dicha fecha, la ratio de endeudamiento *Loan to Value* (“**LtV**”) del Grupo Colonial era del 40,3%⁶. Sin

³ Última valoración disponible.

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

⁵ Endeudamiento financiero neto (EFN): endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes.

⁶ Calculado como deuda neta consolidada a 30 de septiembre de 2016 dividido entre el GAV consolidado (incluyendo *transfer costs*) a 30 de junio de 2016 (incluyendo las compraventas del tercer trimestre de 2016 valoradas a precio de adquisición y excluyendo las desinversiones).

perjuicio de lo anterior, durante el cuarto trimestre del ejercicio 2016, la Sociedad emitió obligaciones simples por un importe nominal total de 650.000 miles de euros y realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). En el marco de la referida oferta de recompra, la Sociedad adquirió obligaciones por un importe nominal de 375.000 miles de euros, reduciendo así el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación a 375.000 miles de euros.

Si el Grupo Colonial no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar total o parcialmente la deuda existente, o buscar recursos adicionales en el mercado. No se puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables. Asimismo, cualquier incremento significativo del nivel de apalancamiento podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros y podría tener un impacto negativo en la calificación crediticia de Colonial.

Adicionalmente, el Grupo Colonial está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda.

Asimismo, la financiación otorgada al Grupo Colonial está sujeta al cumplimiento de determinados *covenants*, tales como, cambio de control o cumplimiento de determinadas ratios financieras (LtV⁷, ratio de cobertura del servicio de la deuda, etc.), que podrían dar lugar a un vencimiento anticipado de la financiación (véase epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro). A 30 de septiembre de 2016, tanto Colonial como SFL cumplían con todas las ratios financieras que les eran exigibles en ese momento.

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

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

6) *Un descenso de la calificación crediticia de Colonial podría afectar negativamente al Grupo*

Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited (“S&P”), agencia de calificación crediticia registrada en la *European Securities and Markets Authority* (ESMA), otorgó a la Sociedad en junio de 2015 una calificación crediticia de “BBB-” a largo plazo y “A-3” a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Por otro lado, en julio de 2015, S&P elevó la calificación crediticia a largo y a corto plazo que le había otorgado a la sociedad SFL de BBB-/A-3 a BBB/A-2.

Las calificaciones crediticias no son una recomendación para comprar, suscribir, vender o mantener valores y pueden ser objeto de suspensión, reducción o retirada en cualquier momento por la agencia de *rating* que realiza la calificación. Sin embargo, las calificaciones crediticias (*rating*) afectan al coste y a otras condiciones en las que el Grupo obtiene financiación. En este sentido, cualquier descenso en la calificación crediticia del Grupo incrementaría los costes de financiación y podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros, lo que podría afectar negativamente a su liquidez y, por tanto, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y los resultados de explotación del Grupo Colonial.

7) *Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo*

A 30 de septiembre de 2016, el 18% del Endeudamiento Financiero Bruto total del Grupo estaba referenciado a tipos de interés variables, mientras que el 82% estaba cerrado a tipo fijo (frente al 9% y 91%, respectivamente a 31 de diciembre de 2015). En el caso de Colonial (incluyendo Torre Marenstrum), a 30 de septiembre de 2016, el 85% de la deuda ha pasado a ser a tipo fijo mientras que en Francia la deuda a tipo fijo representa el 80% de su Endeudamiento Financiero Bruto total.

⁷ La ratio LtV exigida en la póliza de crédito *revolving* “Natixis” y en la póliza de crédito *revolving* “BNP Paribas”, ambas de SFL, no debe exceder del 50% (verificación semestral).

El coste medio ponderado de la deuda del Grupo a 30 de septiembre de 2016 fue del 2,04% (2,10% en España y 2,00% en Francia), mientras que a 31 de diciembre de 2015 fue del 2,27% (2,14% en España y 2,36% en Francia). Sin perjuicio de lo anterior, tras la emisión de obligaciones simples y la oferta de recompra de obligaciones durante el cuarto trimestre del ejercicio 2016 (véase epígrafe 5.1.5), el coste financiero se redujo del 2,10% al 1,99% en España y se alargaron los vencimientos medios de la deuda de 4,1 a 6,3 años en España.

La Sociedad no puede garantizar que en un futuro pueda mantener su endeudamiento a tipo fijo y tenga que financiarse a tipos de interés variables. Cualquier variación al alza de los tipos de interés incrementaría los costes de financiación asociados a la parte de su deuda referenciada a tipos variables (18% del Endeudamiento Financiero Bruto) y, en última instancia, afectaría a los resultados operativos de la Sociedad.

Para limitar el riesgo de tipo de interés, la Sociedad tiene establecida una política de gestión del riesgo que tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente, la política del Grupo Colonial es la de contratar, en su caso, instrumentos financieros que puedan ser considerados como de cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el Patrimonio neto del Grupo Colonial. A 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo era del 83% y 93%, respectivamente, sobre el total de la deuda (véase apartado relativo a “*Instrumentos financieros derivados*” del epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro). Las operaciones de cobertura podrían verse afectadas negativamente (i) por la limitación de intereses en los contratos de cobertura suscritos con entidades financieras u otras; y (ii) debido a la imposibilidad de suscribir contratos de cobertura como consecuencia de factores ajenos a Colonial y que pudieran afectar a los proveedores de dichas coberturas.

A 30 de septiembre de 2016 el Grupo Colonial mantiene todavía diversos contratos de instrumentos financieros, sin impacto significativo en su cuenta de resultados ni en sus flujos de efectivo. En caso de que la Sociedad incremente significativamente su financiación referenciada a tipos de interés variable y no sea capaz de cubrir satisfactoriamente su exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés, podría producirse un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

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

SFL es una sociedad francesa participada al 58,55% de su capital por Colonial. SFL, como sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*Société d'Investissement Immobilier Cotée* o SIIC), se beneficia del régimen fiscal francés de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SIICs), que proporciona ventajas relevantes para Colonial como accionista, tales como la distribución obligatoria como dividendos del 95% de los resultados de la actividad de alquiler y del 60% de las plusvalías por ventas de activos inmobiliarios realizadas dentro de los 2 años siguientes a la transmisión.

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

9) *Reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

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

No obstante, las sociedades del Grupo Colonial podrían verse afectadas por reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas con defectos constructivos de cualquier tipo, así como con los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por el Grupo Colonial, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción.

La Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra sus Consejeros y Alta Dirección, así como contra la Sociedad ante determinados supuestos de daños relacionados con sus activos inmobiliarios (véase factor de riesgo 23—“*Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios*”). No obstante, dicho seguro podría no ser suficiente para cubrir dichos costes o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y la entidad aseguradora podría, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura.

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de Colonial podrían producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

10) *Deterioro de reputación e imagen corporativa*

El Grupo Colonial ha prestado, históricamente, especial atención a su relación con todos los grupos de interés o *stakeholders* (accionistas, inversores, clientes, proveedores y empleados). Para ello, ha integrado esta preocupación reputacional en la gestión del Grupo dentro de su modelo de crecimiento sostenible definido, estableciendo medidas de transparencia y contacto continuo a través de definir diferentes canales de comunicación con dichos grupos de interés, con el fin de conocer y analizar las percepciones y expectativas de los mismos respecto al Grupo Colonial.

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

Las sociedades del Grupo Colonial podrían verse afectadas por reclamaciones judiciales o extrajudiciales. Aunque el resultado de estas reclamaciones fuese favorable para Colonial, la Sociedad podría incurrir en gastos significativos y ver perjudicada su reputación defendiendo dichas reclamaciones.

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

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

A 30 de junio de 2016⁸, una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial procede de un número limitado de grandes clientes (véase apartado III. e) del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). Así, en dicha fecha, los 20 mayores clientes del Grupo Colonial representaron un 46% de la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha. Por otro lado, los clientes correspondientes a empresas del sector público representaron un 13% de la facturación total por rentas. Asimismo, el primer cliente representaba el 6% de las rentas netas totales del Grupo Colonial a dicha fecha.

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

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

8 Última información disponible.

Actualmente, un pequeño número de activos representa una parte significativa de los ingresos por alquileres del Grupo Colonial. A 30 de junio de 2016⁹, 9 activos del Grupo Colonial representaban el 52% de sus ingresos en España y 5 activos de SFL representaban el 50% de sus ingresos en Francia. En este sentido, a dicha fecha, el activo Recoletos, 37 representaba un 9% de los ingresos del Grupo Colonial en España y el activo Edouard VII representaba un 15% de los ingresos del Grupo Colonial en Francia. Si, por cualquier razón, alguno de estos activos fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa, o el Grupo Colonial no pudiese sustituirlo por otro en condiciones similares, podría producirse un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

12) Riesgo fiscal derivado de la compensación de bases imponibles negativas

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores, las bases imponibles negativas pendientes de compensar del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2015 ascendían a 5.403.430 miles de euros (véase epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro), sin tener registrado saldo alguno a dicha fecha derivado de los créditos fiscales por bases imponibles negativas.

De conformidad con la normativa fiscal vigente (*Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades*), a partir del 1 de enero de 2015 se eliminó el límite temporal máximo (anteriormente eran los 18 ejercicios inmediatamente siguientes) para compensar las pérdidas de un ejercicio con los eventuales beneficios futuros que se generen, si bien se limitaba el máximo a compensar cada año al 60% en 2016 y al 70% a partir del 2017. Con fecha 3 de diciembre de 2016, se ha modificado el referido límite máximo, con efectos 1 de enero de 2016, para aquellas empresas cuyo importe neto de la cifra de negocios sea, al menos, de 20 millones de euros durante los 12 meses anteriores a la fecha en que se inicie el periodo impositivo. Así, para las empresas cuyo importe neto de la cifra de negocios sea, al menos, de 20 millones de euros pero inferior a 60 millones de euros, el límite a compensar se reduce hasta el 50% de la base imponible previa a la compensación, mientras que para aquellas cuyo importe neto de la cifra de negocios sea, al menos, de 60 millones de euros, el límite a compensar se reduce al 25% de la base imponible previa a la compensación.

Por tanto, si se produjese un cambio en la normativa fiscal actual que eliminase o redujese el derecho a compensar este importe en el futuro, podría tener un impacto sustancial adverso en los resultados, los flujos de efectivo y la situación financiera futura del Grupo Colonial.

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

El Grupo Colonial es cada vez más dependiente de los sistemas de información tecnológicos (*information technology*, “IT”). Los sistemas IT son vulnerables a diversos factores, tales como el funcionamiento defectuoso de aplicaciones y/o equipos informáticos (*software y/o hardware*), la piratería informática, los daños físicos a centros IT principales o los virus informáticos. Los sistemas IT necesitan ser actualizados o modernizados de forma regular y el Grupo Colonial podría no ser capaz de realizar dichas mejoras a tiempo o de conseguir que funcionen según lo previsto. Asimismo, el hecho de que el Grupo Colonial no pueda proteger sus operaciones contra ciberataques, podría ocasionar pérdidas de información sobre arrendatarios u otra información sensible. Las amenazas son cada vez más sofisticadas, por lo que Colonial no puede asegurar que se vayan a poder evitar. Colonial podría incurrir en gastos como consecuencia de cualquier fallo en sus sistemas IT. Colonial dispone de un plan de contingencia parcial para hacer frente a posibles daños físicos a sus centros de IT, así como de sistemas de copias de seguridad (*back-up systems*) de sus operaciones para proporcionar un alto nivel de disponibilidad del servicio y garantizar así la continuidad del negocio. Asimismo, Colonial mitiga estos riesgos mediante el alojamiento (*hosting*) de sus servicios críticos en un “cloud” de nivel Tier III¹⁰. No obstante, existen determinados escenarios en los que Colonial podría perder cierta información recientemente introducida. La perturbación de sus sistemas IT, tanto bajo los escenarios descritos anteriormente como bajo cualesquiera otros, podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

⁹ Última información disponible.

¹⁰ Tier III es un centro de proceso de datos que asegura una disponibilidad de los sistemas superior al 99,98%.

14) *Riesgo derivado del desarrollo de su actividad a través de filiales*

El Grupo Colonial ha desarrollado en el pasado y puede seguir desarrollando en el futuro parcialmente su actividad a través de terceras entidades total o parcialmente participadas.

La participación en dichas entidades, incluyendo su pertenencia a los órganos de administración, podría derivar, en última instancia, en responsabilidades de diversa índole para la Sociedad, tales como por su gestión de la sociedad o por su pertenencia al grupo fiscal de la Sociedad.

Asimismo, para aquellos supuestos en los que la Sociedad tenga una participación en terceras entidades inferior al 100%, la gestión y el control de éstas puede dar lugar a riesgos asociados a dicha eventual pluralidad de propietarios y/o gestores. Por otro lado, Colonial podría tener participaciones no de control en terceras entidades, en cuyo caso Colonial podría no ser capaz de imponer sus políticas o modelos de gestión en dichas entidades ni, en última instancia, participar en su gestión.

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

B) RIESGOS ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO

15) *El sector inmobiliario es un sector cíclico*

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y, en definitiva, el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares (nuevos desarrollos incrementarían, por ejemplo, la oferta de oficinas lo que podría implicar, en consecuencia, una disminución de sus precios), los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, cambios en la legislación, los acontecimientos políticos y económicos y los factores demográficos y sociales, y que pueden diferir en los países o zonas en las que opera el Grupo Colonial. Así, por ejemplo, a 30 de junio de 2016, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 13.678 euros/m² frente a los 14.648, 11.421 y 10.980 euros/m² que alcanzó a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente. Asimismo, a 30 de junio de 2016, el valor medio de las oficinas en Madrid alcanzó los 5.096 euros/m² frente a los 5.113, 4.321 y 3.875 euros/m² que alcanzó a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente. En cuanto al valor medio de las oficinas en Barcelona, a 30 de junio de 2016, alcanzó los 3.797 euros/m² frente a los 3.607, 3.105 y 2.972 euros/m² que alcanzó a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente.

El mercado español había experimentado hasta pasada la primera mitad de la última década, un crecimiento desmesurado impulsado por factores económicos (creación de empleo, crecimiento del producto interior bruto), financieros (bajos tipos de interés), demográficos, culturales y sociales. Del mismo modo, la actividad inmobiliaria en Francia crecía con fuerza desde 1990 hasta que se desencadenó la crisis financiera internacional en verano de 2007, que tuvo un impacto sustancial negativo en dicho sector. Este impacto tuvo como consecuencia un vuelco en las expectativas de un mercado en el que los niveles de precios y *stocks* inmobiliarios habían sobrepasado ampliamente los niveles de equilibrio y, finalmente, una caída significativa de los precios y la demanda.

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

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

El sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores del Grupo Colonial son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. Recientemente, 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, así como la reactivación del mercado de capitales, ha propiciado la creación de nuevas sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (socimis) y el incremento de las inversiones realizadas en activos inmobiliarios, lo que ha incrementado el nivel de competencia en el sector inmobiliario patrimonialista.

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

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

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

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

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

El nivel de deuda y las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros del Grupo (véase factor de riesgo 5—“*Riesgos derivados del endeudamiento del Grupo Colonial*” y factor de riesgo 7—“*Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo*”). Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de crédito.

Asimismo, el Grupo Colonial podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligada a reducir su precio de realización o a mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales.

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

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

El éxito del negocio del Grupo Colonial depende, entre otros, de la posibilidad de continuar adquiriendo propiedades con potencial económico, esto es, por la apreciación de su valor o por el incremento en sus rentas, en lugares con atractivo económico, a precios razonables, con una buena estructura arrendaticia y en ubicaciones de calidad con adecuadas tasas de ocupación. Asimismo, los resultados del negocio dependen de la capacidad de integrar y comercializar los inmuebles recién adquiridos. Es posible que el Grupo Colonial no pueda llevar a

cabo determinadas adquisiciones de activos debido, entre otras causas, a la escasez de financiación o a las dificultades en las negociaciones para su adquisición. Además, cabe la posibilidad de que, por distintas razones, disminuya la capacidad del Grupo Colonial para adquirir propiedades a precios atractivos.

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

19) *El sector inmobiliario es un sector sujeto a regulación y cambios sustanciales en la normativa aplicable podrían afectar negativamente al Grupo Colonial.*

En general, el Grupo Colonial está sujeto a numerosa legislación sobre activos inmobiliarios, suelo, desarrollo, planeamiento urbanístico, seguridad y salud, impuestos, medioambiente y otras materias, principalmente en España, Francia y en la Unión Europea. Adicionalmente, en España las normas de aplicación pueden variar entre comunidades autónomas y, en cada una de ellas, dependiendo de los tipos de activos. Las corporaciones locales, las comunidades autónomas y la administración estatal, así como los organismos competentes de Francia y de la Unión Europea, pueden imponer sanciones por no cumplir la normativa aplicable.

Habitualmente, dicha normativa otorga margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que, excepcionalmente, podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, estos cambios podrían afectar negativamente al uso al que inicialmente el Grupo Colonial tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar que el Grupo Colonial tenga que incurrir en mayores costes de inversión o gastos corrientes, que podrían no ser repercutibles a los inquilinos, para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente. Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto sustancial negativo en los negocios, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

La legislación española vigente en materia medioambiental y de salud pública, si bien faculta a las comunidades autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el Estado, de manera que la responsabilidad de limpieza de las superficies o activos contaminados se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son responsables. Sin embargo, en el caso de que no fuera posible la identificación del responsable, podría derivarse una responsabilidad subsidiaria del titular de la propiedad contaminada en atención a lo establecido en la normativa básica de aplicación.

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

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

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro no se ha producido ningún cambio significativo en la normativa aplicable que haya tenido un impacto sustancial negativo en sus negocios, resultados y situación financiera.

No obstante, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos, españoles o franceses, podría hacer que el Grupo Colonial tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus negocios, resultados y situación financiera.

20) *Posible responsabilidad por las actuaciones de sus contratistas y subcontratistas*

El Grupo Colonial contrata o subcontrata, para la mayoría de sus proyectos, trabajos de construcción o rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado y de la capacidad de Colonial, estos contratos se llevan a cabo tanto con grandes empresas constructoras como con contratistas especializados según la materia (electricistas, albañiles, fontaneros, etc.). La Sociedad tiene establecido un procedimiento de licitación para la contratación de los trabajos de construcción o de rehabilitación de sus inmuebles.

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

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

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

21) *Pérdidas de ingresos y responsabilidad por licencias de ocupación y de actividad pendientes de obtención.*

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

22) *Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios y suelo implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las hipótesis, estimaciones o valoraciones realizadas (incluyendo el coste de desarrollo de los activos) puedan resultar imprecisas o incorrectas. La caída de valor de los activos inmobiliarios de los últimos años tuvo un impacto muy significativo en las empresas del sector, cambiándose esta tendencia en el año 2014 e iniciándose una leve recuperación de valor de dichos activos. No obstante, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

El Grupo Colonial registra, periódicamente (cada semestre), la correspondiente revalorización o deterioro como resultado de ajustar el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). En este sentido, a 30 de septiembre de 2016 el Grupo registró en la cuenta de resultados consolidada (epígrafes variación de valor de inversiones inmobiliarias, resultado por variación de valor de activos y deterioros y excluyendo los deterioros del valor del fondo de comercio) un ingreso del valor de los activos inmobiliarios incluidos en los epígrafes de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta por importe de 361.115 miles de euros. En los ejercicios 2015, 2014 y 2013 se registró por ese concepto un ingreso de 720.790, 327.374, y 36.781 miles de euros, respectivamente.

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

23) *Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios*

Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas ya sean naturales o no. El Grupo Colonial podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que el Grupo Colonial es propietario, así como por daños causados en las propiedades de terceros. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste de los seguros, el Grupo Colonial experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, el Grupo Colonial podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

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

Antes de adquirir nuevas propiedades, el Grupo Colonial lleva a cabo un estudio técnico y de revisión (*due diligence*) sobre la situación estructural de las mismas y, si fuese necesario, la existencia de impactos medioambientales nocivos. Sin embargo, es posible que ciertos daños o defectos de calidad pudieran no observarse, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente y/o que los defectos no se hiciesen evidentes hasta un momento posterior a su adquisición. En general, los vendedores excluyen toda responsabilidad por vicios ocultos. No obstante, en el caso de que la responsabilidad por vicios ocultos no hubiese sido totalmente excluida, es posible que las manifestaciones y garantías recogidas en el contrato de compraventa no cubran todos los riesgos y potenciales problemas relacionados con la adquisición. En relación con las propiedades de la Sociedad, se llevan a cabo periódicamente auditorías técnicas del total de la cartera inmobiliaria. Asimismo el Grupo ha obtenido certificaciones energéticas en la mayoría de sus inmuebles, y dispone de un plan para la certificación de la totalidad de su cartera inmobiliaria. En este sentido, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo no ha formado parte de ningún litigio relacionado con aspectos medioambientales que pudiera tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial. No obstante, es posible que no se hubieran detectado determinados niveles de contaminación medioambiental y, por tanto, el Grupo Colonial podría estar expuesto a responsabilidad financiera por cualquier medida de reparación necesaria.

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

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

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

II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

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

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Identificación de las personas responsables

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Colonial, en su calidad de Consejero Delegado asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro. D. Pedro Viñolas Serra fue reelegido como Consejero Delegado de Colonial en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 30 de junio de 2014, elevado a público mediante escritura otorgada el 30 de julio de 2014, ante el notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart con el número 2232 de su protocolo, que causó la inscripción 457 en la hoja registral de la Sociedad.

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

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

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas

Las cuentas anuales individuales de Colonial correspondientes a los ejercicios 2015, 2014 y 2013 fueron formuladas de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en España.

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

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes a los ejercicios 2015, 2014 y 2013 fueron auditadas por Deloitte, S.L. (“**Deloitte**”), con domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, número 1, sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

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

Deloitte no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones como auditor de cuentas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro (2015, 2014 y 2013) para el que fue nombrado auditor, por periodos de 1 año, en virtud de los correspondientes acuerdos de Junta General de accionistas (celebradas el 24 de abril de 2015, el 30 de junio de 2014 y el 27 de junio de 2013, respectivamente).

En este sentido, la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 28 de junio de 2016 acordó la reelección de Deloitte como auditor de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de la Sociedad, por un periodo de 1 año, comprendiendo en consecuencia las cuentas anuales relativas al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016.

Adicionalmente, y como consecuencia de que el nombramiento del actual auditor de cuentas de la Sociedad expira una vez auditadas las cuentas anuales relativas al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 al así exigirlo la legislación vigente, y en particular, la *Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas*, se acordó en la mencionada Junta General de accionistas de 28 de junio de 2016 elegir a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditora de la Sociedad para la revisión de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, por un periodo de 3 años, comprendiendo en consecuencia las cuentas anuales relativas a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Durante los ejercicios 2014 y 2015 se produjeron acontecimientos significativos en el Grupo Colonial que afectaron sustancialmente a su situación financiera y de negocio, por lo que la información financiera histórica correspondiente al ejercicio 2013 no es comparable con la situación actual del Grupo Colonial. En este sentido, durante dicho periodo tuvo lugar (i) la desconsolidación de Asentia Project; (ii) una reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad; y (iii) una emisión de bonos no convertibles de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

3.1 Información financiera histórica seleccionada

En las siguientes tablas se incluyen las magnitudes financieras clave que resumen la situación financiera de Grupo Colonial y su evolución durante el periodo 2015-2013.

El Grupo Colonial ha optado por aplicar en la formulación de sus cuentas anuales consolidadas el criterio de valor razonable (*fair market value*) a sus inversiones inmobiliarias dentro de las opciones permitidas por la norma NIC 40 de las NIIF.

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

A continuación se recoge la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.

Estado de situación financiera resumido consolidado

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2015		31/12/2014		31/12/2013
	Auditado	Var. 15-14	Auditado	Var. 14-13	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO					
Activos no corrientes	6.789.496	18,90	5.710.398	2,81	5.554.104
<i>% sobre el total activo</i>	<i>95,23</i>	<i>-1,14</i>	<i>96,37</i>	<i>11,18</i>	<i>85,19</i>
Inversiones inmobiliarias	6.743.313	19,07	5.663.309	15,20	4.916.066
Inversiones por el método de la participación	--	0,00	--	-100,00	302.341
Resto de activos no corrientes	46.183	-1,92	47.089	-85,97	335.697
Activos corrientes.....	340.030	58,10	215.079	-77,73	965.727
<i>% sobre el total activo</i>	<i>4,77</i>	<i>1,14</i>	<i>3,63</i>	<i>-11,18</i>	<i>14,81</i>
Activos por impuestos	37.552	158,75	14.513	-30,87	20.995
Efectivo y medios equivalentes.....	217.776	72,90	125.956	135,18	53.557
Activos mantenidos para la venta	12.727	-23,05	16.539	-98,04	842.748
Resto de activos corrientes.....	71.975	23,94	58.071	19,91	48.427
Total activo.....	7.129.526	20,32	5.925.477	-9,12	6.519.831

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2015		31/12/2014		31/12/2013
	Auditado	Var. 15-14	Auditado	Var. 14-13	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO NETO					
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....					
	1.837.419	29,14	1.422.843	-513,69	-343.936
Intereses minoritarios.....	1.612.048	17,15	1.376.108	8,12	1.272.765
Total patrimonio neto.....	3.449.467	23,24	2.798.951	201,34	928.829
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	48,38	1,15	47,24	32,99	14,25
PASIVO					
Pasivo no corriente.....	3.339.417	14,45	2.917.767	59,21	1.832.668
% sobre el total pasivo.....	90,74	-2,58	93,32	60,54	32,78
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	512.615	-65,36	1.479.951	135,70	627.895
Emisión de obligaciones y valores similares...	2.539.285	112,39	1.195.564	20,09	995.587
Resto de pasivos no corrientes.....	287.517	18,69	242.252	15,81	209.186
Pasivo corriente.....	340.642	63,17	208.759	-94,45	3.758.334
% sobre el total pasivo.....	9,26	2,58	6,68	-60,54	67,22
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	59.937	-18,42	73.468	-96,43	2.059.521
Emisión de obligaciones y valores similares...	175.955	1.905,19	8.775	-35,57	13.619
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta.....	0	0,00	--	-100,00	1.537.858
Resto de pasivos corrientes.....	104.750	-17,20	126.516	-14,13	147.336
Total pasivo.....	3.680.059	17,70	3.126.526	-44,08	5.591.002
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	51,62	-1,15	52,76	-32,99	85,75
Total patrimonio neto y pasivo.....	7.129.526	20,32	5.925.477	-9,12	6.519.831

La desconsolidación de Asentia Project, que tuvo lugar en febrero de 2014 y supuso la salida de ésta y de sus sociedades dependientes del perímetro de consolidación de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del Documento de Registro), supuso la baja de (i) los activos y pasivos asociados a dicha sociedad registrados en las partidas del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” y “*Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta*”, cuyos saldos a 31 de diciembre de 2013 ascendían a 788.511 y 1.537.858 miles de euros, respectivamente; y (ii) los intereses minoritarios derivados de sociedades dependientes de Asentia Project, cuyo saldo deudor a dicha fecha ascendía a 13.816 miles de euros. Actualmente, Colonial no tiene participación en el capital social de dicha sociedad.

Asimismo, el estado de resultado integral consolidado de Colonial correspondiente al ejercicio 2014 recoge el impacto de la baja de los activos y pasivos de Asentia Project descritos anteriormente, así como el impacto del registro de determinadas garantías financieras entregadas por Colonial, por importe de 26.065 miles de euros, y del traspaso al estado de resultado integral consolidado de determinados resultados registrados directamente en los fondos propios de Grupo Colonial, por importe de 8.606 miles de euros. Todo ello supuso el registro de un resultado positivo por importe de 700.740 miles de euros.

La reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad, que tuvo lugar en mayo de 2014 y que consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros y en la suscripción de un nuevo préstamo sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del Documento de Registro), supuso un incremento del patrimonio neto del Grupo Colonial como consecuencia, principalmente, del referido aumento de capital. Asimismo, la reestructuración de la deuda financiera permitió disminuir el pasivo corriente por el importe de las deudas canceladas, entre ellas el antiguo préstamo sindicado, y se clasificó el importe del nuevo préstamo sindicado de 1.040.000 miles de euros en la partida “*Pasivo no corriente*” del estado de situación financiera consolidado. Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se detalla en el epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro, en junio de 2015 la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Tras el desembolso del importe de la referida emisión, la Sociedad procedió a cancelar íntegramente el referido préstamo sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros.

Posteriormente, en octubre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 600.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 28 de octubre de 2024, representado por 6.000 obligaciones, con un precio de emisión del 99,223% de su valor nominal y un cupón del 1,45% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Por otro lado, la Sociedad realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), todo ello para su posterior amortización. Tras la referida oferta de recompra, y una vez transcurrido el plazo de aceptación, la Sociedad recibió solicitudes de venta por un importe nominal total de 572.600 miles de euros, de entre las cuales Colonial acordó la adquisición por un importe nominal de 375.000 miles de euros, representativas del 50% del importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación. Consecuentemente, tras la liquidación de la oferta de recompra, el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros.

Adicionalmente, en noviembre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples a través de una colocación privada por un importe nominal total de 50.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 10 de noviembre de 2026, representado por 500 obligaciones, con un precio de emisión del 97,866% de su valor nominal y un cupón del 1,875% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Evolución del endeudamiento financiero bruto y neto

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL <i>(Desglose por sociedades)</i>	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	(miles €)		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.317.427	1.040.985	1.975.088
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.853.278	1.588.599	1.485.641
Torre Marenstrum, S.L.	38.729	41.681	44.456
Abix Service, S.L. ¹¹	--	--	91.620
Total endeudamiento financiero bruto del negocio continuado	3.209.434	2.671.265	3.596.805
Total endeudamiento financiero bruto del negocio discontinuado.....	--	--	1.414.106
Endeudamiento financiero bruto global⁽¹⁾.....	3.209.434	2.671.265	5.010.911

(1) Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2016, la Sociedad emitió obligaciones simples por un importe nominal total de 650.000 miles de euros y realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años, tras la cual el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL <i>(Desglose por sociedades)</i>	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	(miles €)		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.115.777	935.659	1.954.963
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.840.792	1.571.510	1.456.632
Torre Marenstrum, S.L.	35.089	38.140	40.813
Abix Service, S.L.	--	--	90.840
Total endeudamiento financiero neto del negocio continuado.....	2.991.658	2.545.309	3.543.248
Total endeudamiento financiero neto del negocio discontinuado.....	--	--	1.385.638
Endeudamiento financiero neto global⁽¹⁾.....	2.991.658	2.545.309	4.928.886

(1) Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2016, la Sociedad emitió obligaciones simples por un importe nominal total de 650.000 miles de euros y realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años, tras la cual el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

11 Con fecha 1 de octubre de 2014 y, con efectos contables desde el 1 de enero de 2014, se realizó la cesión global de activos y pasivos de la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. a favor de la Sociedad, sin que la citada operación tuviese un impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2014. Como consecuencia de dicha operación, Abix Service, S.L.U. quedó extinguida.

Principales ratios financieras

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	No auditado		
EPRA NAV ⁽¹⁾ por acción ⁽²⁾	0,62	0,48	0,95
Resultado por acción ⁽³⁾	0,13	0,23	-2,44
EBITDA ⁽⁴⁾ del negocio continuado.....	174.551	134.291	149.364
EBIT ⁽⁵⁾ del negocio continuado.....	887.061	322.280	166.973

(1) Valor de liquidación de la Sociedad (EPRA Net Asset Value): según se detalla en el apartado “Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.” del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

(2) Para el cálculo de esta ratio se tomó en consideración el número de acciones existentes a cierre de cada periodo. Igualmente se tuvo en cuenta el efecto de cualquier aumento de capital que se hubiese producido en los periodos considerados.

(3) La ratio fue calculada a partir del resultado atribuible al Grupo entre el número promedio de acciones ordinarias en circulación a 31 de diciembre de cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera histórica. A 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, dicho promedio ascendió a 3.185.837, 2.156.420 y 224.209 miles de acciones, respectivamente (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

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

(5) EBIT: beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y deterioros (véase Estado de resultado integral consolidado del epígrafe 20.1 B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.

A 30 de junio de 2016¹², el LtV de Colonial, entendido como la deuda financiera neta dividida por el valor de los activos de dicha actividad, según valoraciones de terceros independientes, se situó en el 39,9%¹³, mientras que a 31 de diciembre de 2015 dicha ratio era del 41,8%¹⁴. A 30 de septiembre de 2016, la ratio de endeudamiento LtV del Grupo Colonial ascendió a 40,3%¹⁵.

Estado de resultado integral resumido consolidado

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2015		31/12/2014		31/12/2013
	Auditado	Var.15-14	Auditado	Var.14-13	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocios.....	231.185	9,32	211.477	-0,77	213.111
Resultado de explotación⁽¹⁾.....	169.553	47,56	114.906	-11,74	130.192
% sobre importe neto de la cifra de negocios.....	73,34	19,01	54,33	-6,76	61,09
Resultado antes de impuestos.....	755.942	631,04	103.407	-513,18	-25.027
% sobre importe neto de la cifra de negocios.....	326,99	278,09	48,90	60,64	-11,74
Resultado de actividades discontinuadas.....	--	-100,00	700.861	-273,03	-405.052
% sobre importe neto de la cifra de negocios.....	--	-331,41	331,41	521,48	-190,07
Resultado consolidado del periodo.....	703.145	11,88	628.485	-235,19	-464.896
% sobre importe neto de la cifra de negocios.....	304,15	6,96	297,19	515,34	-218,15

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

A continuación se incluye una tabla que muestra el detalle de los resultados netos derivados de la venta de activos durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

DETALLE RESULTADOS NETOS POR VENTA DE ACTIVOS	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	(miles €)		
Ingresos por venta de activos.....	--	93	388.233
Coste de las ventas.....	--	-120	-397.289
Resultados netos por venta de activos.....	--	-27	-9.056

12 Última valoración disponible.

13 Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo “caja comprometida” dividido entre el GAV consolidado (incluyendo los *transfer costs*).

14 Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo “caja comprometida” dividido entre el GAV consolidado (incluyendo los *transfer costs*).

15 Calculado como deuda neta consolidada a 30 de septiembre de 2016 dividido entre el GAV consolidado (incluyendo *transfer costs*) a 30 de junio de 2016 (incluyendo las compraventas del tercer trimestre de 2016 valoradas a precio de adquisición y excluyendo las desinversiones).

3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

A continuación se incluye la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2016.

Estado de situación financiera resumido consolidado

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2016	Var.	31/12/2015
	No auditado		Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO			
Activos no corrientes	7.464.313	9,94	6.789.496
% sobre el total activo	95,86	0,63	95,23
Inversiones inmobiliarias	7.411.928	9,92	6.743.313
Resto de activos no corrientes	52.385	13,43	46.183
Activos corrientes	321.999	-5,30	340.030
% sobre el total activo	4,14	-0,63	4,77
Activos por impuestos	29.423	-21,65	37.552
Efectivo y medios equivalentes	154.196	-29,20	217.776
Activos mantenidos para la venta	13.049	2,53	12.727
Resto de activos corrientes	125.331	74,13	71.975
Total activo	7.786.312	9,21	7.129.526
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad	2.296.078	24,96	1.837.419
Intereses minoritarios	1.627.198	0,94	1.612.048
Total patrimonio neto	3.923.276	13,74	3.449.467
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	50,39	2,01	48,38
PASIVO			
Pasivo no corriente	3.683.010	10,29	3.339.417
% sobre el total pasivo	95,34	4,60	90,74
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	824.481	60,84	512.615
Emisión de obligaciones y valores similares	2.541.699	0,10	2.539.285
Resto de pasivos no corrientes	316.830	10,20	287.517
Pasivo corriente	180.026	-47,15	340.642
% sobre el total pasivo	4,66	-4,60	9,26
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	42.851	-28,51	59.937
Emisión de obligaciones y valores similares	32.337	-81,62	175.955
Resto de pasivos corrientes	104.838	0,08	104.750
Total pasivo	3.863.036	4,97	3.680.059
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	49,61	-2,01	51,62
Total patrimonio neto y pasivo	7.786.312	9,21	7.129.526

Evolución del endeudamiento financiero bruto y neto

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL (Desglose por sociedades)	30/09/2016	31/12/2015
	(miles €)	
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.431.874	1.317.426
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.880.338	1.853.278
Torre Marenstrum, S.L.	37.194	38.729
Endeudamiento financiero bruto.....	3.349.406	3.209.433
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL (Desglose por sociedades)	30/09/2016	31/12/2015
	(miles €)	
Inmobiliaria Colonial, S.A. ⁽¹⁾	1.307.877	1.115.775
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.854.616	1.840.792
Torre Marenstrum, S.L.	32.717	35.090
Endeudamiento financiero neto.....	3.195.210	2.991.657

(1) Incluye la partida de efectivos y medios líquidos equivalentes de la filial Hofinac Real Estate, S.L. por importe de 3.599 miles de euros.

Principales ratios financieras

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF)	30/09/2016	31/12/2015
	No auditado	
EPRA NAV ⁽¹⁾ por acción ⁽²⁾	6,80 ⁽⁶⁾	6,16
Resultado por acción ⁽³⁾	0,75	1,30
EBITDA ⁽⁴⁾ del negocio continuado.....	165.668	174.551
EBIT ⁽⁵⁾ del negocio continuado.....	520.122	887.061

(1) Valor de liquidación de la Sociedad (EPRA Net Asset Value): según se detalla en el apartado "Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013." del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

(2) Para el cálculo de esta ratio se tomó en consideración el número de acciones existentes a cierre de cada periodo, cifras ajustadas en ambos periodos por el número de acciones una vez llevada a cabo la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro). Igualmente se tuvo en cuenta el efecto de cualquier aumento de capital que se hubiese producido en el periodo considerado.

(3) La ratio fue calculada a partir del número promedio de acciones ordinarias en circulación a 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015. A 30 de septiembre de 2016, tras el acuerdo de agrupación y cancelación de acciones para su canje por acciones de nueva emisión (*contra-split*), en la proporción de 1 acción por cada 10 preexistentes, dicho promedio ascendía a 330.447 miles de acciones. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2015 dicho promedio ascendió a 318.584 miles de acciones, cifra ajustada por el número de acciones una vez llevada a cabo la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

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

(5) EBIT: beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y deterioros (véase Estado de resultado integral consolidado del epígrafe 20.1 B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.

(6) Valor a 30 de junio de 2016. El Grupo Colonial sólo realiza valoraciones de sus inmuebles en cartera con carácter semestral, momento en que procede a calcular el EPRA NAV por acción.

Estado de resultado integral resumido consolidado

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2016		30/09/2015
	No auditado	Var.16-15	No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocios	205.205	21,12	169.425
Resultado de explotación⁽¹⁾.....	163.771	29,38	126.577
% sobre importe neto de la cifra de negocios.....	79,81	5,10	74,71
Resultado antes de impuestos.....	454.451	20,63	376.720
% sobre importe neto de la cifra de negocios.....	221,46	-0,89	222,35
Resultado consolidado del periodo.....	436.054	26,62	344.376
% sobre importe neto de la cifra de negocios.....	212,50	9,24	203,26

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

A continuación se incluye una tabla que muestra el detalle de los resultados netos derivados de la venta de activos durante los 9 primeros meses del ejercicio 2016 y 2015:

	30/09/2016	30/09/2015
DETALLE RESULTADOS NETOS POR VENTA DE ACTIVOS	(miles €)	
Ingresos por venta de activos	14.954	--
Coste de las ventas	-14.396	--
Resultados netos por venta de activos	558	--

4. FACTORES DE RIESGO

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

5. INFORMACIÓN SOBRE COLONIAL

5.1 *Historial y evolución de Colonial*

5.1.1 Nombre legal y comercial

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

5.1.2 Lugar y número de registro

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 39608 General, Folio 63, Hoja B-347795 y está provista del código de identificación fiscal A-28027399.

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

Inmobiliaria Colonial, S.A. se constituyó como sociedad anónima española, por un periodo indefinido, el 9 de diciembre de 1946.

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

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

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

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

Asimismo, el Grupo Colonial opera en Francia, a través de su filial SFL, en donde existe igualmente normativa específica sobre el sector inmobiliario. En este sentido, el Grupo Colonial, a través de su filial SFL, está sometido a diversa normativa regulatoria relativa a construcción, salud pública, medioambiental, seguridad, arrendamientos comerciales y autorizaciones administrativas, entre otras.

5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de Colonial

A. Acontecimientos importantes hasta la fecha del presente Documento de Registro y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Adquisición acciones Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

En octubre de 2016, la Sociedad adquirió acciones de la sociedad Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., representativas del 15,09% de su capital social, por un importe total de 135.581 miles de euros.

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. es una sociedad cotizada española, con domicilio social en la calle Ortega y Gasset 29, 5ª, 28006 Madrid, y con número de identificación fiscal A-86971249. Las acciones de Axiare cotizan en el mercado continuo de las bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y se negocian a través del SIBE. Constituye el objeto social de Axiare, entre otros, la compraventa, gestión, y explotación de propiedades inmobiliarias. En este sentido, entre las actividades que constituye su objeto social se encuentran la gestión y administración de activos inmobiliarios, la rehabilitación y reconstrucción de inmuebles, así como aquellas operaciones societarias que guarden relación con este tipo de actividades. Según la información pública disponible, la actividad inversora de Axiare Patrimonio está enfocada a la adquisición de oficinas Clase A -o con potencial de serlo- en los CBD y distritos de negocio de Madrid y Barcelona; plataformas logísticas en los principales corredores de distribución y superficies comerciales en zonas consolidadas de España.

Compraventa Hofinac Real Estate, S.L.

En junio de 2016, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad Hofinac Real Estate, S.L., propietaria de dos inmuebles ubicados en Madrid: (i) un edificio destinado a oficinas y aparcamiento sito en Madrid, en el número 73 de la calle Serrano y 32 plazas de aparcamiento y 4 espacios de comunicación¹⁶ ubicados en Madrid, en el inmueble de Paseo de la Castellana número 44, con una superficie alquilable de 4.242 m², de los que 784 m² son locales comerciales; y (ii) un segundo inmueble en la intersección entre las calles Corazón de María y Santa Hortensia, con una superficie alquilable de 46.928 m² y 946 plazas de aparcamiento (véase epígrafe 5.2.1 del presente Documento de Registro). Dicha adquisición se ejecutó a través de un aumento de capital no dinerario por un importe efectivo de 202.000 miles de euros.

Emisión de bonos no convertibles y amortización del Préstamo Sindicado

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples (las “**Obligaciones**”) por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos (Obligaciones a 4 años y Obligaciones a 8 años), con las siguientes características principales:

- *Obligaciones a 4 años*

El importe nominal total de las Obligaciones a 4 años, con vencimiento el 5 de junio de 2019, es de 750.000 miles de euros, representado por 7.500 Obligaciones, con un precio de emisión del 100% de su valor nominal y un cupón del 1,863% anual, pagadero anualmente por años vencidos (las “**Obligaciones a 4 Años**”).

- *Obligaciones a 8 años*

El importe nominal total de las Obligaciones a 8 años, con vencimiento el 5 de junio de 2023, es de 500.000 miles de euros, representado por 5.000 Obligaciones, con un precio de emisión del 100% de su valor nominal y un cupón del 2,728% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Las referidas Obligaciones han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) y han obtenido la calificación crediticia (*rating*) por parte de S&P de “BBB-”.

¹⁶ Se corresponden con 4 plazas de aparcamiento que sirven como comunicación entre el aparcamiento exterior y el interior.

Tras el desembolso del importe de la referida emisión, la Sociedad procedió a cancelar íntegramente el Préstamo Sindicado suscrito en abril de 2014 por importe de 1.040.000 miles de euros, el cual devengaba un tipo de interés fijado en euríbor 3 meses más 400 puntos básicos. Asimismo, la cancelación del Préstamo Sindicado supuso la eliminación y cancelación de todas las obligaciones de cumplimiento de ratios financieras así como de las garantías entregadas y restricciones a la distribución de dividendos asumidas en el marco del anterior acuerdo¹⁷. En este contexto, las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, al 30 de junio y al 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor de los activos no garantizados del Grupo en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada (véase epígrafe 10.3 D) del presente Documento de Registro).

Posteriormente, en octubre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 600.000 miles de euros al amparo del programa de emisión de “valores no participativos” de la Sociedad denominado “*Euro Medium Term Note Programme*”. Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 28 de octubre de 2024, representado por 6.000 obligaciones, con un precio de emisión del 99,223% de su valor nominal y un cupón del 1,45% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

El referido “*Euro Medium Term Note Programme*”, aprobado por el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) con fecha 5 de octubre de 2016, es un programa de emisión de “valores no participativos” que crean o reconocen una deuda, según se definen en el artículo 2.1(c) de la *Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores y por la que se modifica la Directiva 2001/34/CE*, por un importe nominal máximo total de 3.000.000 miles de euros (o su equivalente en otras divisas), al amparo del cual, y durante la vigencia del mismo (12 meses), la Sociedad podrá realizar una o varias emisiones fijando en las condiciones finales las características concretas de cada emisión (el “**Programa EMTN**”).

Adicionalmente, en noviembre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples a través de una colocación privada por un importe nominal total de 50.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN. Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 10 de noviembre de 2026, representado por 500 obligaciones, con un precio de emisión del 97,866% de su valor nominal y un cupón del 1,875% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Por otro lado, la Sociedad realizó en octubre de 2016 una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años para su posterior amortización. Tras la referida oferta de recompra, y una vez transcurrido el plazo de aceptación, la Sociedad recibió solicitudes de venta por un importe nominal total de 572.600 miles de euros, de entre las cuales Colonial acordó la adquisición por un importe nominal de 375.000 miles de euros, representativas del 50% del importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación. Consecuentemente, tras la liquidación de la oferta de recompra, el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros.

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

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

- ***Reducción de capital***

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

- ***Desconsolidación de Asentia Project***

En febrero de 2014, 3 entidades financieras acreedoras de Asentia Project, participada al 100% por Colonial, capitalizaron parte de sus créditos mediante el correspondiente aumento de capital social en Asentia Project. Como consecuencia de este aumento de capital, la participación de Colonial en el capital de Asentia Project se redujo al 18,99% y se constituyó un Consejo de Administración como órgano de administración, sin que Colonial tuviera representación en el mismo. Ambas circunstancias determinaron

¹⁷ El 5 de julio de 2016 Colonial repartió un dividendo con cargo a los beneficios obtenidos en el ejercicio 2015 por un importe bruto total de 47.832 miles de euros (véase epígrafe 20.7 del presente Documento de Registro).

la pérdida de control de Colonial sobre Asentia Project que, con efectos contables 25 de febrero de 2014, dejó de formar parte (junto con sus sociedades dependientes) del perímetro de consolidación de Colonial. Actualmente, Colonial no tiene participación en el capital social de dicha sociedad.

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

▪ **Nuevo contrato de financiación**

En abril de 2014, Colonial, *Crédit Agricole Corporate and Investment Bank*, Sucursal en España, actuando como banco agente, y otras 10 entidades acreedoras suscribieron un nuevo contrato de financiación (el “**Préstamo Sindicado**”) por un importe de 1.040.000 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2018. La disposición de dichos fondos se condicionó, principalmente, a la realización de un aumento de capital por un importe mínimo de 1.240 millones de euros que hiciera que la ratio *Loan to Value* fuera de un máximo del 43%, aumento que tuvo lugar en mayo de 2014 tal y como se indica a continuación.

▪ **Aumento de capital de 1.263.338 miles de euros**

En mayo 2014 quedó inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el aumento de capital por importe efectivo total de 1.263.338 miles de euros acordado por el Consejo de Administración de 8 de abril de 2014 al amparo de los acuerdos de las Juntas Generales de accionistas celebradas el 21 de enero de 2014 y el 8 de abril de 2014. En dicho aumento de capital, la Sociedad emitió un total de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,18 euros por acción.

Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros y del aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros fueron utilizados por Colonial para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado¹⁸ por importe 1.815.000 miles de euros cuyo vencimiento estaba previsto para el 31 de diciembre de 2014, para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix Service, S.L. (“**Abix**”)¹⁹ por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluidos intereses), así como para financiar los costes del proceso de reestructuración financiera y del aumento de capital por importe de 114.000 miles de euros, los cuales incluyen, entre otros, los costes de aseguramiento del aumento de capital, los honorarios del banco agente de la emisión del Préstamo Sindicado y los impuestos derivados de la constitución de las nuevas garantías asociadas a dicho préstamo.

A continuación se incluye, a efectos aclaratorios, una tabla resumen con los principales acontecimientos acaecidos hasta la fecha del presente Documento de Registro y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

FECHA	HITO
Noviembre 2016	Emisión de obligaciones simples al amparo del programa EMTN a través de una colocación privada por un importe nominal total de 50.000 miles de euros.
Noviembre 2016	Recompra de Obligaciones a 4 años por importe 375.000 miles de euros.
Octubre 2016	Emisión de obligaciones simples al amparo del programa EMTN por un importe nominal total de 600.000 miles de euros
Junio 2015	Emisión de bonos no convertibles y amortización del Préstamo Sindicado por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Los fondos obtenidos de dicha emisión fueron utilizados por Colonial para, principalmente, cancelar íntegramente el contrato de financiación suscrito en abril de 2014 por importe de 1.040.000 miles de euros.
Mayo 2014.....	Los fondos obtenidos del nuevo contrato de financiación y del aumento de capital fueron utilizados por Colonial para, principalmente, amortizar anticipadamente el antiguo préstamo sindicado por importe 1.815.000 miles de euros.

18 El referido préstamo sindicado de Colonial proviene del contrato de financiación sindicada firmado en abril de 2007 por importe de 7.177 millones de euros, que fue objeto de refinanciación en el marco de la reestructuración de la deuda de la Sociedad que tuvo lugar entre el año 2008 y el año 2010 (véase apartado “*Reestructuración de la deuda de la Sociedad entre 2008 y 2010*” siguiente).

19 Con fecha 1 de octubre de 2014 y, con efectos contables desde el 1 de enero de 2014, se realizó la cesión global de activos y pasivos de la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. a favor de la Sociedad, sin que la citada operación tuviese un impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2014. Como consecuencia de dicha operación, Abix Service, S.L.U. quedó extinguida.

FECHA	HITO
Mayo 2014.....	Aumento de capital por importe efectivo total de 1.263.338 miles de euros.
Abril 2014.....	Nuevo contrato de financiación por un importe de 1.040.000 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2018.
Febrero 2014.....	Reducción de capital por importe de 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.
Febrero 2014.....	Desconsolidación de Asentia Project en virtud de la cual dicha sociedad dejó de formar parte del perímetro de consolidación de Colonial.

B. Acontecimientos importantes anteriores al ejercicio 2013

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

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

Como consecuencia del resultado de dicha OPA, Inmobiliaria Colonial, S.A. se vio obligada a formular una OPA sobre su filial francesa SFL, consolidando así una participación del 89,67% del capital de SFL. A la fecha del presente Documento de Registro, la participación en SFL es del 58,55%.

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

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

Reestructuración de la deuda de la Sociedad entre 2008 y 2010

En septiembre de 2008, Colonial alcanzó un acuerdo formal y vinculante para la reestructuración de su deuda financiera, por un importe aproximado de 6.500.000 miles de euros. Dicho acuerdo supuso la venta del 14,01% mantenido por Colonial en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.²⁰ (“FCC”) y del 33% de la participación mantenida en SFL, así como el compromiso de venta de la totalidad de la participación mantenida por la Sociedad en Riofisa, S.A.

La venta de Riofisa, S.A. y la consecuente reducción de deuda no pudo llevarse a cabo en los plazos inicialmente estimados, lo que llevó a la Sociedad y a sus bancos acreedores a iniciar negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de su deuda, las cuales culminaron en febrero de 2010, mediante un acuerdo en el que Colonial formalizó la refinanciación de su deuda financiera por un importe global aproximado de 4.960.000 miles de euros.

Conversión y amortización de obligaciones convertibles emitidas en 2008

En diciembre de 2008, en el marco de la reestructuración de su deuda financiera, la Sociedad emitió obligaciones convertibles en acciones de Colonial por importe aproximado de 1.310.000 miles de euros y con vencimiento en marzo de 2014. Actualmente, tras la última conversión en marzo de 2014, no existen obligaciones convertibles en circulación.

Aumento de capital por conversión de deuda

En el marco del acuerdo de refinanciación alcanzado en febrero de 2010, Colonial llevó a cabo en junio de 2010 2 aumentos de capital previstos en los acuerdos de refinanciación. El primero de ellos mediante la emisión de 141.728.910 nuevas acciones, por un importe de 17.000 miles de euros y, el segundo, mediante la emisión de 15.036.501.707 acciones nuevas por un importe de 1.804.000 miles de euros.

²⁰ En septiembre de 2013, la participación de Colonial en FCC quedó reducida al 0%.

5.2 Inversiones

5.2.1 Principales inversiones realizadas por Grupo Colonial hasta el 30 de septiembre de 2016 y durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013.

A continuación se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones llevadas a cabo por el Grupo Colonial hasta el 30 de septiembre de 2016 y durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013.

	<u>30/09/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
PRINCIPALES INVERSIONES (Según NIIF)	(miles €)			
VALOR NETO CONTABLE				
Inmovilizado material	153	165	88	152
Inversiones inmobiliarias	91.499	335.912	382.748	145.951
Total.....	91.652	336.077	382.836	146.103

Por otro lado, se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las desinversiones llevadas a cabo por el Grupo Colonial hasta el 30 de septiembre de 2016 y durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013.

	<u>30/09/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
PRINCIPALES DESINVERSIONES (Según NIIF)	(miles €)			
VALOR NETO CONTABLE				
Inmovilizado material	--	--	--	--
Inversiones inmobiliarias	--	--	--	--
Inversiones por el método de la participación	--	--	-302.341	--
Total.....	--	--	-302.341	--

Adicionalmente, a continuación se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones, a nivel acumulado, llevadas a cabo por el Grupo Colonial hasta el 30 de septiembre de 2016 y durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013.

	<u>30/09/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
INVERSIONES (Según NIIF)	(miles €)			
VALOR NETO CONTABLE				
Fondo de comercio	--	--	--	120.000
Inmovilizado material	37.090	33.118	32.985	32.952
Inversiones inmobiliarias	7.411.928	6.743.313	5.663.309	4.916.066
Inversiones por el método de la participación ⁽¹⁾	--	--	--	302.341
Total.....	7.449.018	6.776.431	5.696.294	5.371.359

(1) En octubre de 2016, la Sociedad adquirió acciones de la sociedad Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., representativas del 15,09% de su capital social, por un importe total de 135.581 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

Las principales variaciones registradas hasta el 30 de septiembre de 2016 y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica corresponden al incremento del importe registrado en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” derivado, fundamentalmente, de las inversiones que ha realizado el Grupo Colonial y de su registro contable al valor razonable.

A continuación se incluye un detalle de cada una de las principales magnitudes de las inversiones reflejadas en la tabla anterior:

Fondo de comercio

En esta partida se registró el fondo de comercio generado tras la adquisición del 93,41% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) junto con su filial SFL por parte de Colonial (antigua Grupo Inmocaral, S.A.) en octubre de 2006. Para la evaluación del deterioro del fondo de comercio, Colonial 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 del ejercicio 2013 consideraba únicamente los flujos de caja del negocio patrimonial del Grupo en Francia.

A 31 de diciembre de 2014 se revaluó la recuperabilidad del fondo de comercio pendiente (véase epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro) considerando, fundamentalmente, el efecto de la venta de la participación mantenida en SIIC de París (“SdP”) y la favorable evolución de los valores de los activos inmobiliarios de SFL, que eliminaron la diferencia entre el valor recuperable de los activos de SFL (considerado en el test de deterioro) y su valor razonable (determinado a partir de valoraciones realizadas por terceros independientes), que generaron un resultado positivo por variación de valor de las inversiones inmobiliarias de SFL en el ejercicio 2014 de 227.542 miles de euros. Como consecuencia de dicha comprobación, se registró el deterioro de la totalidad de dicho fondo de comercio en el epígrafe “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado integral consolidado, por importe de 120.000 miles de euros.

Inmovilizaciones materiales

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

CONCEPTO (Según NIIF)	30/09/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	(miles €)			
Saldo inicial	33.118	32.985	32.952	34.269
Altas.....	153	165	88	152
Bajas.....	-316	-454	-82	-166
Traspasos.....	512	717	733	288
Dotación a la amortización.....	-865	-1.156	-1.105	-1.108
Bajas amortización acumulada.....	317	53	59	166
Deterioro del valor.....	4.171	808	340	-649
Saldo final	37.090	33.118	32.985	32.952

Durante los ejercicios 2015 y 2016, el Grupo Colonial tiene destinadas al uso propio una planta y media del edificio situado en la Avenida Diagonal, 532 de Barcelona; una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de Madrid; y una planta del edificio situado en 40, Rue de Washington de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. Durante los ejercicios 2014 y 2013, el Grupo Colonial tenía destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en Avenida Diagonal, 532 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en Paseo de la Castellana, 52 de Madrid; y una planta del edificio situado en 40, Rue de Washington de París.

El valor contable a 30 de septiembre de 2016 de las edificaciones que eran utilizadas para uso propio del Grupo Colonial ascendió a 31.784 miles de euros.

A 30 de septiembre de 2016, así como durante los ejercicios 2015 y 2014, se puso de manifiesto la necesidad de registrar una retrocesión del deterioro del valor de los inmuebles de uso propio por importe de 4.171, 808 y 340 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2013, se registró por este concepto un deterioro de 649 miles de euros.

Inversiones inmobiliarias

A continuación se incluye una tabla que muestra los movimientos de las inversiones inmobiliarias a 30 de septiembre de 2016 y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (2015, 2014 y 2013).

CONCEPTO <i>(Según NIIF)</i>	30/09/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	(miles €)			
Saldo inicial	6.743.313	5.663.309	4.916.066	4.782.137
Altas	91.499	335.912	382.748	145.951
Bajas	-7.531	-3.281	-5.067	-6
Traspasos	-13.594	-1.133	34.480	-80.378
Anticipos	--	-6.580	-89	1.923
Variaciones del perímetro ⁽¹⁾	242.023	29.971	--	--
Variaciones de valor ⁽²⁾	356.218	725.115	335.171	66.439
Saldo final	7.411.928	6.743.313	5.663.309	4.916.066

(1) Recoge el efecto en las inversiones inmobiliarias derivado de la toma de control de otras sociedades por parte del Grupo.

(2) Resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles.

A 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, el Grupo Colonial mantenía préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta asociados al negocio patrimonial. Para mayor detalle en relación con los inmuebles entregados en garantía de préstamos hipotecarios y en arrendamiento financiero, véase epígrafe 10.3 B) del presente Documento de Registro.

Movimientos desde el cierre del ejercicio 2015 hasta el 30 de septiembre de 2016

En mayo de 2016, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad Moorage Inversiones 2014, S.L., propietaria de unos terrenos situados en Barcelona. El importe de dicha adquisición ha sido de 46.309 miles de euros.

En junio de 2016, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad Hofinac Real Estate, S.L., propietaria de dos inmuebles ubicados en Madrid: (i) i) un edificio destinado a oficinas y aparcamiento sito en Madrid, en el número 73 de la calle Serrano y 32 plazas de aparcamiento y 4 espacios de comunicación ubicados en Madrid, en el inmueble de Paseo de la Castellana número 44, con una superficie alquilable de 4.242 m², de los que 784 m² son locales comerciales; y (ii) un segundo inmueble en la intersección entre las calles Corazón de María y Santa Hortensia, con una superficie alquilable de 46.928 m² y 946 plazas de aparcamiento. El importe conjunto de dicha adquisición fue de 195.714 miles de euros.

En junio de 2016, la Sociedad adquirió un inmueble sito en la calle José Abascal, 45 de Madrid por importe de 34.530 miles de euros (costes de adquisición incluidos).

El resto de adiciones corresponde a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles de SFL por importe de 41.964 miles de euros y en inmuebles del resto de sociedades del Grupo Colonial por importe de 15.005 miles de euros.

Movimientos del ejercicio 2015

En mayo de 2015, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad Danieltown Spain, S.L., propietaria de un inmueble situado en Madrid, en la calle Estébanez Calderón. El importe de dicha adquisición fue de 29.971 miles de euros. La operación contemplaba la demolición del edificio actual para construir un inmueble con una superficie total sobre rasante de 10.500 m².

Durante el mes de junio 2015, SFL adquirió un inmueble de 6.000 m² sito en París, en la Av. Percier, por importe de 67.547 miles de euros.

Asimismo, en el mes de julio de 2015, la Sociedad adquirió dos inmuebles en Madrid. El primero en la calle Príncipe de Vergara, 112, por importe de 30.747 miles de euros (incluidos costes de adquisición). La operación contemplaba la demolición del edificio actual para construir un edificio de oficinas con una superficie total sobre rasante de 11.400 m². El segundo edificio adquirido se sitúa en la calle Génova, 17, por importe de 36.874 miles de euros (incluidos costes de adquisición). El inmueble tiene una superficie sobre rasante de 4.776 m² y 70 plazas de parking.

Por otro lado, en el mes de diciembre de 2015, la Sociedad adquirió el inmueble de oficinas Santa Engracia, con una superficie sobre rasante de más de 13.430 m² y 180 plazas de parking, por importe de 67.250 miles de euros, costes de adquisición incluidos.

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

Movimientos del ejercicio 2014

Durante el mes de diciembre de 2014, SFL adquirió un inmueble en París (Condorcet) por importe de 229.438 miles de euros. Asimismo, la Sociedad adquirió un activo sito en Barcelona, en la Plaza Europa, por importe de 10.587 miles de euros. El inmueble cuenta con una superficie sobre rasante de 4.869m² de oficinas y 68 plazas de aparcamiento.

El resto de las adiciones realizadas corresponden, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 125.279 miles de euros. Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 17.444 miles de euros.

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

Movimientos del ejercicio 2013

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

Variaciones de valor hasta el 30 de junio de 2016²¹ y durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013

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

Inversiones por el método de la participación

En diciembre 2010, la sociedad dependiente SFL aportó a la sociedad SdP 2 inmuebles situados en el distrito de negocios de La Défense, valorados en 286.000 miles de euros, recibiendo en contraprestación 15.476.190 nuevas acciones de SdP que representaban un 36,35% del capital social de dicha sociedad, con un valor por acción de 18,48 euros. De forma inmediata, SFL procedió a la venta de 2.706.652 de dichas acciones, representativas del 6,36% del capital social de SdP, a Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 50.019 miles de euros (valor unitario de 18,48 euros por acción), resultando una participación final de SFL en SdP de 12.769.538 acciones representativas del 29,99% de su capital. Este porcentaje se vio reducido al 29,63% como consecuencia del proceso de fusión por absorción de la sociedad dependiente de SdP (absorbente) y una de sus sociedades filiales.

21 Última valoración disponible.

En junio de 2014, SFL formalizó un acuerdo con Eurosic para la venta de la totalidad de su participación en el capital social de SdP a un precio de 23,88 euros por acción, una vez descontando el dividendo cobrado en julio del 2014 y condicionado a la efectiva adquisición por Eurosic de la participación titularidad de Realia en SdP. En consecuencia, Colonial reclasificó el importe de la participación en SdP a la partida “*Activos mantenidos para la venta*” del estado de situación financiera consolidado.

El 23 de julio de 2014, se materializó la cesión de las acciones, cuyo precio de venta neto de gastos de la transmisión ascendió a 303.351 miles de euros, generando una plusvalía contable de 8.485 miles de euros, considerando las “*adquisiciones o atribuciones de resultado*” y las “*enajenaciones o dividendos recibidos*” desde el momento de la adquisición.

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

CONCEPTO (Según NIIF)	30/09/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	(miles €)			
Saldo inicial	--	--	302.341	286.560
Adquisición o atribución del resultado.....	--	--	1.980	24.847
Variación del perímetro	--	--	--	--
Dividendos recibidos	--	--	-9.455	-9.066
Baja de perímetro.....	--	--	-294.866	--
Saldo final	--	--	--	302.341

Posteriormente, en octubre de 2016 la Sociedad adquirió acciones de la sociedad Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., representativas del 15,09% de su capital social, por un importe total de 135.581 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso

A 30 de septiembre de 2016, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial englobaba 3 inmuebles en España, representativos de 46.071 m² de superficie sobre rasante una vez rehabilitados.

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Sociedad	Superficie (m ²) sobre rasante ⁽¹⁾	Entrada explotación estimada
Estébanez Calderón.....	Colonial	10.152	2º semestre 2017
Príncipe de Vergara	Colonial	11.368	2º semestre 2017
Parc Glòries	Colonial	24.551	2018
Total proyectos Grupo Colonial		46.071	--

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

A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo Colonial posee diversos edificios parcialmente en rehabilitación, que representan una superficie sobre rasante de 53.954 m².

La inversión pendiente a 30 de septiembre de 2016 de los principales proyectos mostrados en la tabla anterior era de aproximadamente 54.992 miles de euros (correspondiendo aproximadamente el 20% a Estébanez Calderón, el 25% a Príncipe de Vergara y el 55% a Parc Glòries). Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición, de aproximadamente 5.018 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos, así como mediante la contratación de nuevas líneas de financiación.

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

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

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO COLONIAL

6.1 Actividades principales

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

I. INTRODUCCIÓN

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

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

El negocio de patrimonio en renta en el segmento de oficinas de calidad, ubicado fundamentalmente en los centros de negocio de Madrid, Barcelona y París (en esta última a través de SFL, en la que Colonial participa en un 58,55% del capital), constituye la estrategia central del Grupo Colonial. Como parte de esta actividad, el Grupo Colonial mantiene una política activa de inversiones y desinversiones de los activos de alquiler manteniendo una cartera de importantes proyectos de rehabilitación de sus inmuebles.

A 30 de septiembre de 2016, el patrimonio del Grupo Colonial, entendido como las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio de patrimonio en renta y en desarrollo, está integrado por 59 edificios y proyectos con una superficie total de 1.197.447 m² distribuidos geográficamente en: 463.379 m² situados en París; 382.290 m² situados en Madrid; 339.043 m² situados en Barcelona; y 12.735 m² situados en el resto de España. Este patrimonio en alquiler incluye 3 proyectos en fase de construcción y rehabilitación, así como una serie de edificios parcialmente en rehabilitación, que afectan a una superficie total del Grupo Colonial de 161.239 m², de los cuales 100.025 m² son sobre rasante y los 61.214 m² restantes son bajo rasante.

A 30 de junio de 2016²² y a 31 diciembre de 2015, los activos del negocio de alquiler estaban valorados en 7.556.410 miles de euros y 6.912.522 miles de euros, respectivamente (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). A 30 de junio de 2016, el 27% de estos activos se situaban en España y el 73% en Francia.

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

Para más información sobre (i) la desconsolidación de Asentia Project; (ii) el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad; así como sobre (iii) la emisión de bonos no convertibles de Colonial, véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro.

*EPRA Net Asset Value de Colonial (EPRA NAV)*²³

A 30 de junio de 2016²⁴ y a 31 de diciembre de 2015, el EPRA NAV del Grupo Colonial ascendió a 2.425.202 y 1.965.874 miles de euros respectivamente, equivalente, según cálculos realizados por la Sociedad, a 6,80 y a

²² Última valoración disponible.

²³ El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV o valor neto ajustado según EPRA) se calcula en base a los fondos propios consolidados de Colonial ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*).

6,16²⁴ euros por acción respectivamente, tal y como se detalla en la tabla recogida en el apartado “Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013” del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

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

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

- El “Importe neto de la cifra de negocio” se corresponde con los “Ingresos por rentas”.
- Los “Otros ingresos” se corresponden con los “Otros ingresos” de patrimonio.
- Los “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” se corresponden con los “Gastos de actividad alquiler netos” y los “Gastos generales”.
- Los “Resultados netos por venta de activos” se corresponden con los “Ingresos por venta de activos”, menos el “Coste de ventas” y menos el “Gasto de ventas” (costes indirectos de ventas).
- El “Resultado por variaciones de valor de activos y deterioros” se mantiene invariable en ambas cuentas; y “Amortizaciones” + “Variaciones netas de provisiones” se corresponden con las “Amortizaciones y provisiones”.
- Los “Ingresos financieros”, más el “Resultado sociedades por método de participación”, más los “Gastos financieros”, más los “Gastos financieros capitalizados” y el “Resultado por deterioro del valor de activos financieros” se corresponden con el “Resultado financiero neto”.

En la tabla siguiente se muestra la cuenta de explotación analítica consolidada del Grupo Colonial correspondiente a los primeros 9 meses de 2016 y a los ejercicios 2015, 2014 y 2013. Tal y como se ha indicado anteriormente, como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project en febrero de 2014, el *negocio discontinuado* (que incluía la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción, así como, la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales realizada por Riofisa) dejó de ser un segmento de negocio de Colonial. Por tanto, actualmente la actividad desarrollada por la Sociedad se corresponde únicamente con la actividad de patrimonio. No obstante, en el presente apartado se incluye una tabla que muestra la contribución de la *actividad discontinuada* durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta que se produjo la referida desconsolidación.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO ANALÍTICO (según NIIF)	30/09/2016 (miles €)	31/12/2015 (miles €)	Var. 15-14 (%)	31/12/2014 (miles €)	Var. 14-13 (%)	31/12/2013 (miles €)
PATRIMONIO						
Ingresos por rentas.....	205.205	231.185	9,32	211.477	-0,77	213.111
Ingresos por venta de activos.....	14.954	0	-100,00	93	-99,98	388.233
Otros ingresos.....	1.725	3.143	20,61	2.606	-36,37	4.095
Total ingresos patrimonio.....	221.884	234.328	9,41	214.176	-64,62	605.439
Gastos actividad alquiler netos.....	-15.118	-22.543	7,69	-20.933	1,23	-20.678
Coste de ventas.....	-13.624	0	-100,00	-113	-99,97	-388.716
Gasto ventas.....	-773	0	-100,00	-8	-99,91	-8.573
= EBITDA patrimonio.....	192.369	211.785	9,66	193.123	3,01	187.473
Gastos generales.....	-26.701	-37.234	36,71	-58.832	1,57	-38.109
=EBITDA.....	165.668	174.551	29,98	134.291	-10,09	149.364

24 Última valoración disponible.

24 Cifra ajustada por el número de acciones una vez llevada a cabo la agrupación y cancelación de acciones (*contrasplit*) (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO ANALÍTICO (según NIIF)	30/09/2016	31/12/2015	Var. 15-14	31/12/2014	Var. 14-13	31/12/2013
	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	356.944	719.982	116,89	331.953	786,86	37.430
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	-3.359	-2.474	-98,01	-124.579	19090,55	-649
Amortizaciones y provisiones.....	-1.897	-4.998	-74,22	-19.385	1,11	-19.172
=EBIT.....	517.356	887.061	175,25	322.280	93,01	166.973
Resultado financiero neto	-62.905	-131.119	-40,09	-218.873	14	-192.000
=Resultado antes de impuestos.....	454.451	755.942	631,03	103.407	-513,18	-25.027
Impuesto de sociedades.....	-18.397	-52.797	-69,96	-175.783	404,88	-34.817
=Resultado después de impuestos.....	436.054	703.145	-1071,52	-72.376	20,94	-59.844
Resultado de actividades interrumpidas ⁽¹⁾	0	0	-100	700.861	-273,03	-405.052
Minoritarios	-186.773	-287.732	110,81	-136.491	66,38	-82.032
=Resultado atribuible al Grupo.....	249.281	415.413	-15,57	491.994	-189,96	-546.928
CONCILIACIÓN EBITDA – BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN						
EBITDA.....	165.668	174.551	29,98	134.291	-10,09	149.364
Amortizaciones	-2.051	-1.676	16,07	-1.444	-3,09	-1.490
Provisiones	154	-3.322	-81,48	-17.941	1,46	-17.682
Beneficio de explotación.....	163.771	169.553	47,56	114.906	-11,74	130.192

(1) El detalle se recoge en la tabla a continuación "Contribución de la actividad discontinuada".

CONTRIBUCIÓN DE LA ACTIVIDAD DISCONTINUADA	30/09/2016	31/12/2015	Var. 15-14	31/12/2014	Var. 14-13	31/12/2013
	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Ingresos por rentas.....	--	--	--	1.595	-84,70	10.422
Ingresos venta de activos	--	--	--	--	--	--
Ventas promociones.....	--	--	--	665	-96,53	19.182
Ventas suelo.....	--	--	--	--	-100,00	13.421
Otros ingresos.....	--	--	--	303	-85,81	2.135
Total ingresos.....	--	--	--	2.563	-94,32	45.160
Coste venta de activos.....	--	--	--	--	--	--
Coste ventas promociones.....	--	--	--	-845	-96,71	-25.694
Coste ventas suelos	--	--	--	--	-100,00	-36.543
Gastos actividad.....	--	--	--	-1.678	-87,77	-13.722
EBITDA.....	--	--	--	40	-100,13	-30.799
Margen bruto venta activos	--	--	--	--	--	--
Margen bruto venta promociones	--	--	--	-27,07	6,88	-33,43
Margen bruto venta suelo.....	--	--	--	--	172,28	-172,23
% Margen EBITDA.....	--	--	--	1,56	69,76	-68,20
Revalorización activos.....	--	--	--	--	-100,00	-7.946
Amortizaciones y provisiones.....	--	--	--	2.848	-100,81	-352.197
=EBIT.....	--	--	--	2.888	-100,74	-390.942
Resultado financiero neto	--	--	--	697.973 ⁽¹⁾	-4.930,60	-14.449
=Resultado antes de impuestos.....	--	--	--	700.861	-272,89	-405.391
Impuesto de sociedades.....	--	--	--	--	-100,00	339
Resultado de actividades interrumpidas.....	--	--	--	700.861	-273,03	-405.052

(1) Importe del resultado financiero neto tras la salida del perímetro de consolidación de Asentia Project por la pérdida de control de la Sociedad sobre ésta. La Sociedad procedió a dar de baja el conjunto de los activos, pasivos e intereses minoritarios asociados al Grupo Asentia, así como el registro de las garantías financieras entregadas por la Sociedad por cuenta del Grupo Asentia.

III. ACTIVIDAD DE PATRIMONIO (NEGOCIO DE PATRIMONIO)

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

A continuación se incluye información acerca de la actividad de patrimonio de la Sociedad presentada bajo los siguientes sub apartados: (a) “Ingresos consolidados del negocio de patrimonio”; (b) “Distribución por usos y mercados de los ingresos por alquiler”; (c) “Superficie”; (d) “Evolución de la ocupación”; (e) “Cartera de clientes del Grupo Colonial”; (f) “Cartera de inmuebles del Grupo Colonial”; (g) “Cartera de proyectos”; (h) “Vencimiento de contratos y rentas de mercado”; y (i) “Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 30 de septiembre de 2016”.

a) Ingresos consolidados del negocio de patrimonio

A continuación se incluye una tabla que muestra los ingresos del negocio de patrimonio del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de los ejercicios 2015, 2014 y 2013.

CONTRIBUCIÓN NEGOCIO PATRIMONIO	30/09/2016 (miles €)	31/12/2015 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2014 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2013 (miles €)
Total ingresos por renta	205.205	231.185	98,66	9,32	211.477	98,74	-0,77	213.111
<i>España.....</i>	<i>55.066</i>	<i>62.391</i>	<i>26,63</i>	<i>4,04</i>	<i>59.969</i>	<i>28,00</i>	<i>-6,00</i>	<i>63.797</i>
<i>Francia.....</i>	<i>150.139</i>	<i>168.794</i>	<i>72,03</i>	<i>11,41</i>	<i>151.508</i>	<i>70,74</i>	<i>1,47</i>	<i>149.315</i>
Total venta activos	14.954	0	0,00	-100,00	93	0,04	-99,98	388.233
<i>España.....</i>	<i>14.954</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>-100,00</i>	<i>93</i>	<i>0,04</i>	<i>-99,90</i>	<i>97.862</i>
<i>Francia.....</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>0,00</i>	<i>-100,00</i>	<i>290.371</i>
Total otros ingresos.....	1.725	3.143	1,34	20,61	2.606	1,22	-36,37	4.095
TOTAL INGRESOS.....	221.884	234.328	100,00	9,41	214.176	100,00	-64,62	605.439
Gastos actividad alquiler netos...	-15.118	-22.543	-9,62	7,69	-20.933	-9,77	1,23	-20.678
Coste de ventas	-13.624	0	0,00	-100	-113	-0,05	-99,97	-388.716
Gasto de ventas.....	-773	0	0,00	-100	-8	0,00	-99,91	-8.573
EBITDA patrimonio.....	192.369	211.785	90,38	9,66	193.123	90,17	3,01	187.473

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

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

Periodo de 9 meses cerrado a 30 de septiembre del ejercicio 2016

Los ingresos por rentas alcanzaron los 205.205 miles de euros, cifra un 21,07% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (septiembre 2015). Un 73% de estos ingresos por rentas (150.139 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 55.066 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 8,3% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 14.954 miles de euros.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 192.369 miles de euros.

Ejercicio 2015

Los ingresos por rentas alcanzaron los 231.185 miles de euros, cifra un 9,32% inferior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (2014). Un 73% de estos ingresos por rentas (168.794 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 62.391 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 5,5% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Durante el ejercicio 2015 no se han realizado ventas de activos.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 211.785 miles de euros, un 9,66% superior al ejercicio anterior (2014).

Ejercicio 2014

Los ingresos por rentas alcanzaron los 211.477 miles de euros, cifra un 0,77% inferior a la del ejercicio anterior (2013). Un 72% de estos ingresos por rentas (151.508 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 59.969 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 3,2% superiores en términos comparables. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 93 miles de euros, siendo el resultado de la venta de -27 miles de euros.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 193.123 miles de euros, un 3,01% superior al ejercicio anterior (2013).

Ejercicio 2013

Los ingresos por rentas alcanzaron los 213.111 miles de euros, cifra un 5,41% inferior a la del ejercicio anterior (2012). Un 70% de estos ingresos por rentas (149.315 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 63.797 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 1,0% superiores en términos comparables. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 388.233 miles de euros, siendo el resultado de la venta de -9.056 miles de euros.

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

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

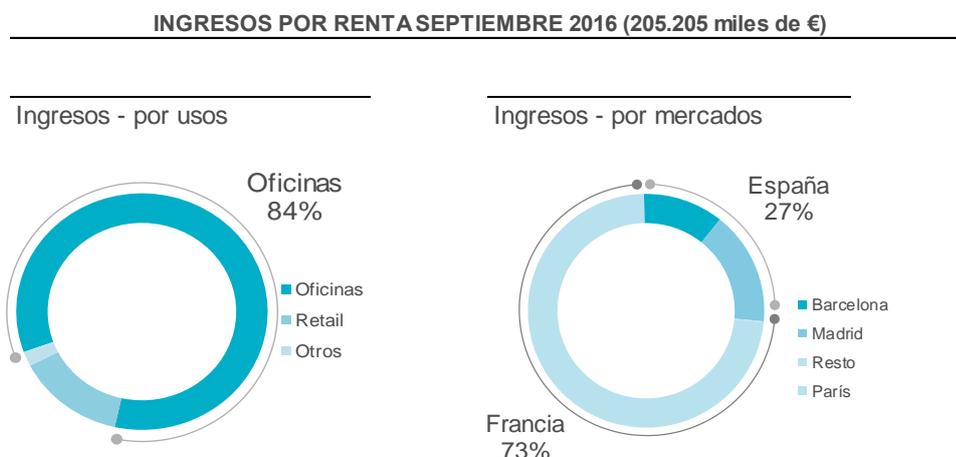
La siguiente tabla recoge el desglose por distribución geográfica y por usos de los ingresos por rentas durante los primeros 9 meses del ejercicio 2016 y durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013:

	30/09/2016	31/12/2015	Var. 15-14	31/12/2014	Var. 14-13	31/12/2013
INGRESOS POR RENTA	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Oficinas Madrid.....	30.898	33.646	9,38	30.761	-13,19	35.437
Oficinas Barcelona.....	21.257	25.221	-1,70	25.658	-3,16	26.494
Logístico.....	--	--	--	--	--	--
Comercial.....	1.366	1.867	-0,01	1.867	0,04	1.866
Resto usos.....	1.545	1.658	-1,52	1.683	--	--
Total España.....	55.066	62.391	4,04	59.969	-6,00	63.797
Oficinas París.....	120.292	127.615	12,95	112.983	5,37	107.224
Comercial París.....	27.298	38.825	10,65	35.089	-8,11	38.187
Resto usos.....	2.549	2.354	-31,49	3.436	-11,97	3.903

	30/09/2016	31/12/2015	Var. 15-14	31/12/2014	Var. 14-13	31/12/2013
INGRESOS POR RENTA	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Total Francia	150.139	168.794	11,41	151.508	1,47	149.315
TOTAL INGRESOS	205.205	231.185	9,32	211.477	-0,77	213.111

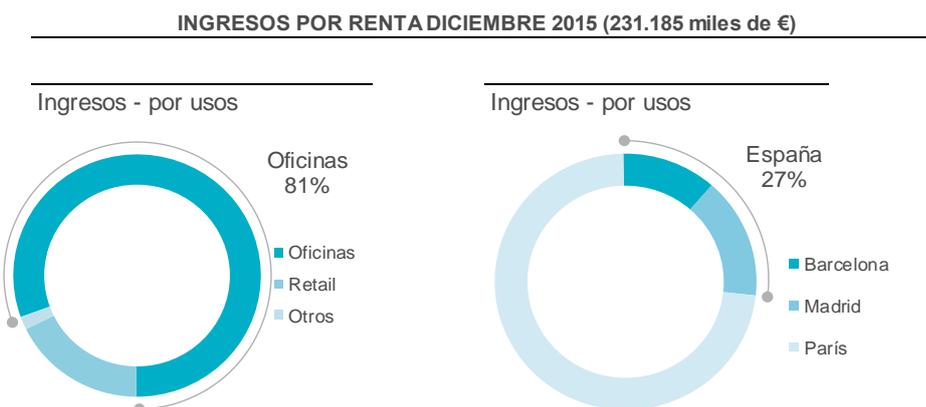
Los ingresos por rentas del Grupo Colonial ascienden a 231.185 miles de euros para el año 2015, lo que corresponde a una rentabilidad del 3,3% sobre el valor de tasación de los activos a 31 de diciembre de 2015 (6.912.522 miles de euros). Durante los 9 primeros meses del año 2016, los ingresos por rentas del Grupo Colonial ascendieron a 205.205 miles de euros. En caso de estimar unos ingresos anualizados para todo el año 2016, correspondería a una rentabilidad del 3,6% sobre el valor de tasación de los activos a 30 de junio de 2016 (7.556.410 miles de euros).

A 30 de septiembre de 2016, la distribución por usos y por mercados de los ingresos por rentas del Grupo Colonial era la siguiente:



Fuente: Sociedad

A 31 de diciembre de 2015, la distribución por usos y por mercados de los ingresos por rentas del Grupo Colonial era la siguiente:



Fuente: Sociedad.

c) Superficie

A 30 de septiembre de 2016, el Grupo Colonial contaba con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizaban aproximadamente 1,2 millones de m², de los cuales más de 1 millón de m² estaba en explotación. Un 87% de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 13% restante se encontraba en proyecto.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2015, el Grupo Colonial contaba con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizaban más de 1 millón de m², de los cuales alrededor de 1 millón de m² estaba en explotación. Un 89% de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 11% restante se encontraba en proyecto.

La superficie en alquiler a 30 de septiembre de 2016 se distribuía por usos de la forma siguiente:

	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie																		
	Superficie en explotación							Proyectos en curso											
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros ⁽¹⁾			Total Cartera Alquilerable		Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros ⁽¹⁾			Total Cartera Proyectos en curso		Total Cartera
30/09/2016	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
París.....	360.998	30	28.389	2	22.764	2	412.150	34	41.847	3	9.382	1	0	0	51.229	4	463.379	39	
Barcelona.....	263.190	22	14.700	1	0	0	277.890	23	61.048	5	105	0	0	0	61.153	5	339.043	28	
Madrid.....	312.312	26	13.048	1	8.073	1	333.433	28	42.464	3	6.394	1	0	0	48.858	4	382.290	32	
Resto España...	0	0	1.216	0	11.519	1	12.735	1	0	0	0	0	0	0	0	0	12.735	1	
Total.....	936.500	78	57.353	5	42.355	4	1.036.208	87	145.359	12	15.881	1	0	0	161.239	13	1.197.447	100	

(1) Incluye, principalmente, el uso hotelero.

La superficie en alquiler a 31 de diciembre de 2015 se distribuía por usos de la forma siguiente:

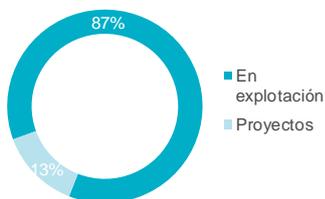
	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie																		
	Superficie en explotación							Proyectos en curso											
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros ⁽¹⁾			Total Cartera Alquilerable		Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros ⁽¹⁾			Total Cartera Proyectos en curso		Total Cartera
31/12/2015	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
París.....	363.911	33	29.140	3	21.139	2	414.190	38	44.470	4	6.802	1	0	0	51.272	5	465.461	43	
Barcelona.....	269.780	25	16.155	1	0	0	285.935	26	31.518	3	2	0	0	0	31.520	3	317.455	29	
Madrid.....	235.027	22	13.006	1	8.073	1	256.105	24	30.185	3	6.224	1	0	0	36.409	3	292.514	27	
Resto España...	0	0	1.216	0	11.519	1	12.735	1	0	0	0	0	0	0	0	0	12.735	1	
Total.....	868.718	80	59.517	5	40.730	4	968.965	89	106.173	10	13.028	1	0	0	119.200	11	1.088.166	100	

(1) Incluye, principalmente, el uso hotelero.

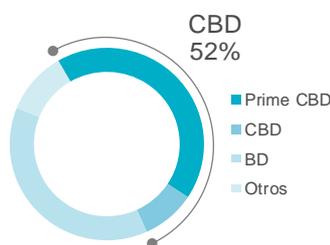
A 30 de septiembre de 2016, la distribución por estado, mercados y zonas de la cartera de patrimonio del Grupo Colonial era la siguiente:

CARTERA DE PATRIMONIO SEPTIEMBRE 2016 1.197.447m²

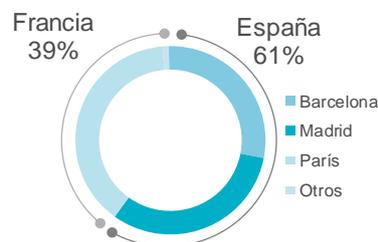
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados

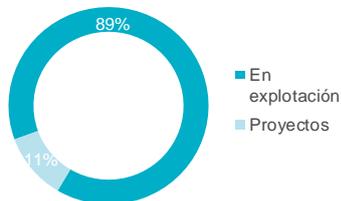


CBD: *Central Business District* (zona central de negocios).
 Prime CBD: zona *prime* dentro del distrito central de negocios.
 BD: *Business District* (zona de negocios).
 Fuente: Sociedad.

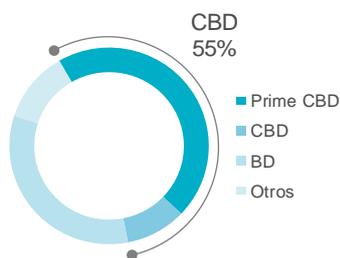
A 31 de diciembre de 2015, la distribución por estado, mercados y zonas de la cartera de patrimonio del Grupo Colonial era la siguiente:

CARTERA DE PATRIMONIO DICIEMBRE 2015 1.088.166m²

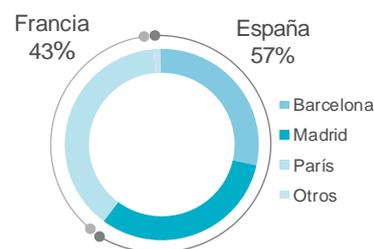
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados



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

d) Evolución de la ocupación

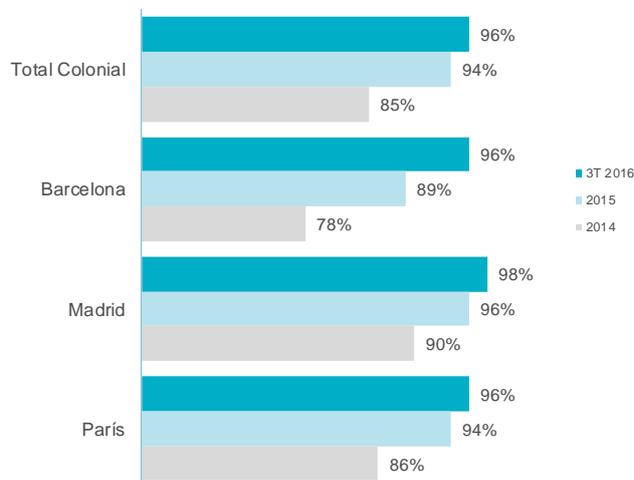
A 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, la ocupación financiera según recomendación de la EPRA (*European Public Real Estate Association*) del portfolio de oficinas del Grupo Colonial alcanzó el 96% y el 94%, respectivamente.

A cierre del ejercicio 2015, el portfolio de oficinas de Barcelona alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 89%, cifra superior a la del ejercicio anterior (78% en 2014). En Madrid, a cierre del ejercicio 2015, la ocupación financiera según recomendación de la EPRA de la cartera de oficinas aumentó hasta un 96%, cifra superior a la del ejercicio anterior (90% en 2014).

En París, a cierre del ejercicio 2015, el portfolio de oficinas alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 94%, cifra superior a la de finales del año anterior (86% en 2014).

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

Ocupación Oficinas EPRA⁽¹⁾



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

Análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades

La tabla siguiente incluye un análisis de la superficie desocupada de oficinas a 30 de septiembre de 2016 por ciudades:

Superficie desocupada oficinas (30/09/2016)				
Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD ⁽²⁾ y otros	Zona CBD ⁽³⁾	Total
Barcelona	1.555	3.968	1.916	7.439
Madrid	0	2.359	2.745	5.104
París	0	76	7.762	7.838
Total	1.555	6.403	12.422	20.380

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación, de los cuales el 100% se corresponden con zonas CBD.

(2) BD: *Business District* (zona de negocios).

(3) CBD: *Central Business District* (zona central de negocios).

e) Cartera de clientes del Grupo Colonial

A 30 de junio de 2016²⁵ y a cierre del ejercicio 2015, el Grupo Colonial contaba con una base de clientes diversificada y con reconocida solvencia financiera. En este sentido, a 30 de junio de 2016 y a cierre del ejercicio 2015, el primer cliente representó el 6% y el 7% de las rentas totales, respectivamente. Por otro lado, a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, los 20 primeros clientes concentraron el 46% y el 45% de la facturación total del Grupo Colonial, respectivamente.

Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio. En este sentido, a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, los sectores banca/seguros concentraron el 21% de las rentas del Grupo Colonial.

Principales clientes

A 30 de junio de 2016, la relación de los 20 principales clientes del Grupo Colonial sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes, fue la siguiente:

Ranking de los 20 principales arrendatarios (30/06/2016)

Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
1	OCDE.....	París	6	6
2	Natixis Immo Exploitation	París	4	10
3	GRDF.....	París	4	14
4	International Business Machines	Madrid	4	18
5	La Mondiale Group	París	4	21
6	EXANE	París	3	24
7	HENNES & MAURITZ / H & M.....	París	3	27
8	Zara France.....	París	3	29
9	COMUTO	París	2	32
10	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER.....	París	2	34
11	GAS NATURAL SDG.....	Barcelona	2	36
12	TV5 MONDE SA.....	París	2	38
13	Grupo Caixa	Barcelona/Madrid	2	39
14	Grupo Comunidad de Madrid.....	Madrid	1	41
15	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado.....	Madrid	1	42
16	Iberia, Líneas Aéreas de España.....	Madrid	1	43
17	Casino de Juego Gran Madrid	Madrid	1	44
18	Ajuntament de Barcelona	Barcelona	1	44
19	Meliá Hotels International	Madrid	1	45
20	Tribunal de Cuentas.....	Madrid	1	46

(1) Se corresponde con el inmueble alquilado en el Complejo Centro Norte con uso hotelero (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2015, la relación de los 20 principales clientes del Grupo Colonial sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes, fue la siguiente:

Ranking de los 20 principales arrendatarios (31/12/2015)

Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
1	OCDE	París	7	7
2	Natixis Immo Exploitation.....	París	4	11
3	La Mondiale Groupe	París	4	15
4	GRDF	París	3	18
5	Freshfields Bruckhaus Deringer.....	París	3	21
6	Exane	París	3	24
7	Hennes & Mauritz / H&M	París	3	27
8	Zara France	París	3	30
9	Gas Natural SDG, S.A	Barcelona	2	32
10	TV5 Monde SA.....	París	2	34
11	Fast Retailing France	París	2	36
12	Grupo Caixa.....	Barcelona/Madrid	2	38
13	Grupo Comunidad de Madrid	Madrid	2	39
14	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado	Madrid	1	41
15	Iberia, Líneas Aéreas de España.....	Madrid	1	42

Ranking de los 20 principales arrendatarios (31/12/2015)

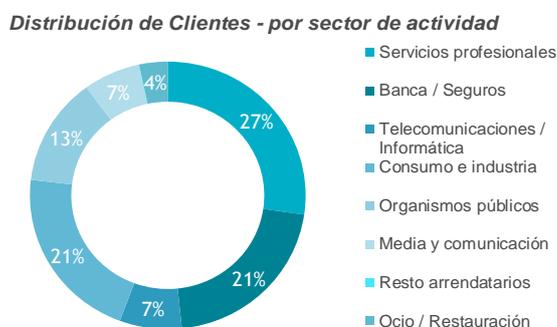
Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
16	Simosa -Serv. Integrales Mantenimiento y Operación	Madrid	1	43
17	Casino de Juego Gran Madrid.....	Madrid	1	43
18	Ajuntament de Barcelona.....	Barcelona	1	44
19	Meliá Hotels International.....	Madrid	1	45
20	Grupo Agrolimen.....	Barcelona	1	45

(1) Se corresponde con el inmueble alquilado en el Complejo Centro Norte con uso hotelero (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

Distribución de clientes por sector de actividad

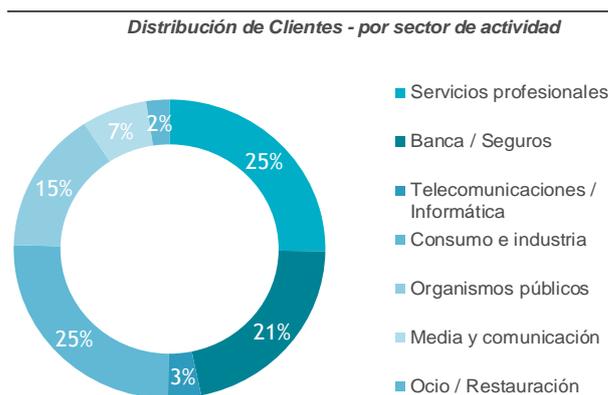
Por sectores de actividad de los clientes/inquilinos, el Grupo Colonial cuenta también con una cartera diversificada, que refleja los diversos sectores de actividad de las economías española y francesa.

El siguiente gráfico recoge la distribución de la clientela del Grupo Colonial por sector de actividad a 30 de junio de 2016:



Fuente: Sociedad.

Asimismo, la distribución de la clientela del Grupo Colonial por sector de actividad a 31 de diciembre de 2015 fue la siguiente:



Fuente: Sociedad.

f) Cartera de inmuebles del Grupo Colonial

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

A 30 de septiembre de 2016, el Grupo Colonial contaba con una cartera de 624.058 m² en explotación y 110.011 m² en proyecto, ambos en España. En Francia, la cartera en explotación ascendía a 412.150 m², ubicados en su totalidad en París. A esta superficie, se sumarán otros 51.229 m², correspondientes a los proyectos actualmente en curso (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2015, Colonial contaba con una cartera de 554.776 m² en explotación y 67.929 m² en proyecto, ambos en España. En Francia, la cartera en explotación ascendía a 414.190 m², ubicados en su totalidad en París. A esta superficie, se sumarán otros 51.272 m², correspondientes a los proyectos actualmente en curso.

g) Cartera de proyectos

A 30 de septiembre de 2016, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial contaba con 3 inmuebles en España, estando prevista su demolición para su nueva construcción, que representan 46.071 m². Adicionalmente, el Grupo Colonial posee una serie de edificios parcialmente en rehabilitación.

La cartera de proyectos en curso del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2016 era la siguiente:

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Entrada explotación estimada	Mercado	Uso	Superficie (m²) sobre rasante⁽¹⁾
Estébanez Calderón.....	2º semestre 2017	Madrid	Oficinas	10.152
Príncipe de Vergara	2º semestre 2017	Madrid	Oficinas	11.368
Parc Glòries	2018	Barcelona	Oficinas	24.551
Total Proyectos Colonial				46.071

(1) Superficie estimada una vez finalizado el proyecto.

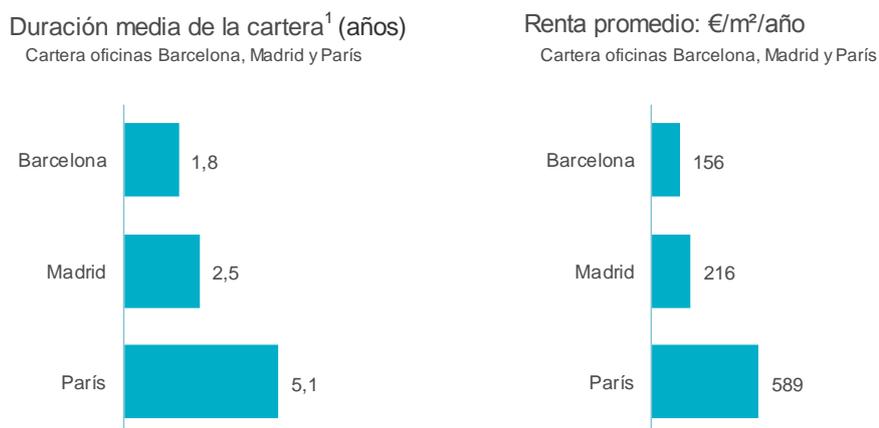
Asimismo, a 31 de diciembre de 2015, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial contaba con 2 inmuebles en España, representativos de una superficie conjunta de 21.766 m².

La inversión pendiente a 30 de septiembre de 2016 de los principales proyectos mostrados en la tabla anterior era de aproximadamente 54.992 miles de euros (correspondiendo aproximadamente el 20% a Estébanez Calderón, el 25% a Príncipe de Vergara y el 55% a Parc Glòries). Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición, de aproximadamente 5.018 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos, así como mediante la contratación de nuevas líneas de financiación.

h) Vencimiento de contratos y rentas de mercado

El contrato de alquiler estándar tiene una duración de 5 años en España y de 9 años en Francia (si se considera de “principio” a “fin”). Durante la vida del contrato, hay una revisión anual de la renta de alquiler tomando como referencia el Índice de Precios al Consumo (IPC), en el caso de España, o el Índice de Costes de Construcción (ICC), en el caso de Francia. Al finalizar el contrato, las partes pueden pactar una renovación del mismo, con actualización de las rentas a los nuevos niveles del mercado en ese momento. En el primer semestre de 2016, la duración media de los contratos del Grupo Colonial, calculada hasta la fecha de la primera revisión de rentas de mercado (no hasta su vencimiento final) es en París 5,1 años, mientras que en el caso español se sitúa en 1,8 años en Barcelona y 2,5 en Madrid.

A continuación, se incluye un gráfico que muestra, a 30 de junio de 2016²⁶, la duración y renta medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial:

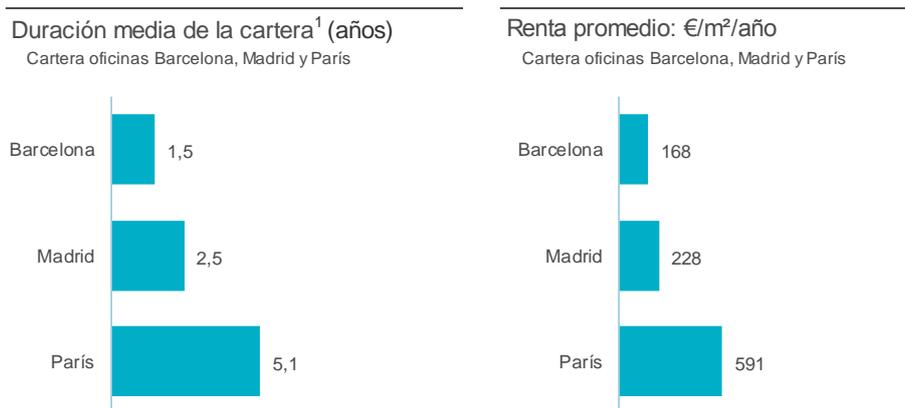


Fuente: Sociedad

(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

En los 6 primeros meses de 2016, la renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se situó en 156 euros/m²/año, situándose la renta *prime* de mercado en 252 euros/m²/año. Con una renta media de 216 euros/m²/año, el precio medio de la cartera en Madrid supera al de Barcelona, situándose la renta *prime* de mercado en 334 euros/m²/año, cifra superior a la registrada por nuestra cartera. El valor medio de las rentas de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en París alcanzó los 589 euros/m²/año, situándose la renta *prime* de mercado en 765 euros/m²/año. El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante los 6 primeros meses de 2016 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 64.800 m² (70% en España y 30% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 10% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un descenso del 2% con las rentas anteriores en Francia. La disparidad entre las rentas medias de la cartera de las oficinas del Grupo frente a las rentas *prime* de mercado se debe fundamentalmente a que las rentas medias de la cartera de Colonial se corresponden a contratos de larga duración firmados en diferentes momentos y diferentes ubicaciones, si bien la renta *prime* de mercado es la renta máxima de mercado en ubicaciones *prime* a la que se están formalizando los contratos en un momento determinado (30 de junio de 2016) según los consultores de mercado.

Asimismo, la duración y renta medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2015 fue la siguiente:



Fuente: Sociedad

(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

En el ejercicio 2015, la renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se situó en 168 euros/m²/año, situándose la renta *prime* de mercado en 240 euros/m²/año. Con una renta media de 228 euros/m²/año, el precio medio de la cartera en Madrid supera al de Barcelona, situándose la renta *prime* de mercado en 328 euros/m²/año, cifra superior a la registrada por nuestra cartera. El valor medio de las rentas en París alcanzó los 591 euros/m²/año, bastante por encima del mercado español. El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante el ejercicio 2015 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 163.703 m² 46% en España y 54% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 13% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un descenso del 8% con las rentas anteriores en Francia.

i) Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 30 de septiembre de 2016

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2016 no ha habido cambios significativos en el negocio de patrimonio de Colonial.

IV. RESUMEN DE LOS INFORMES DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL GRUPO COLONIAL²⁷

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

En particular, a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia la realizó Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate y CB Richard Ellis, asignando a cada uno de ellos determinados activos para su valoración.

Valoración de los activos a 30 de junio de 2016²⁸

La suma de las valoraciones del negocio de alquiler Grupo Colonial al cierre del primer semestre de 2016 ascendió a 7.556.410 miles de euros, un 20,1% más que al cierre del primer semestre de 2015. En términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo), el valor aumentó en 844.556 miles de euros, un 13,4% más

27 Última valoración disponible.

28 Última valoración disponible.

que los activos comparables a 30 de junio de 2015. A 30 de junio de 2016, el 27% de estos activos se situaron en España y el 73% en Francia (a través de SFL).

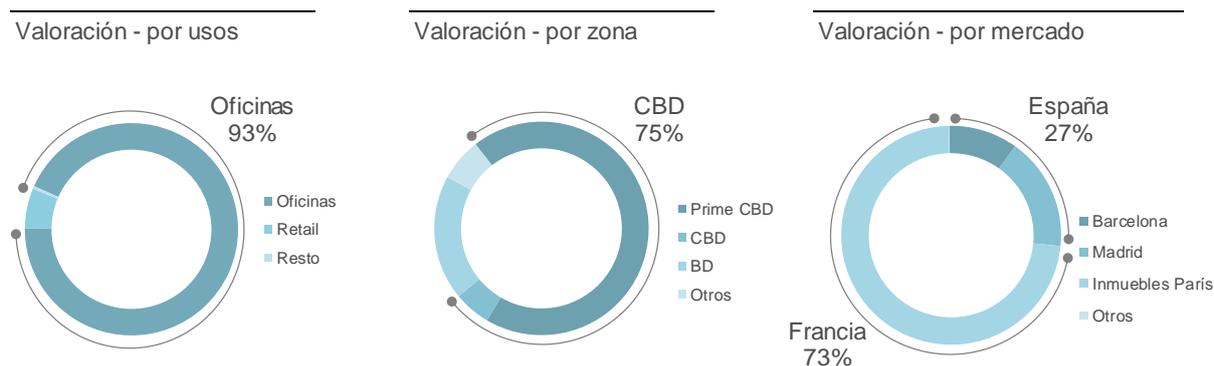
La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 30 de junio de 2016 y 2015.

VALORACIÓN ACTIVOS	30/06/2016	30/06/2015	Var. Jun'16 vs Jun'15		Like for like ⁽¹⁾ Jun'16 vs Jun'15	
	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)
Barcelona.....	709.860	638.550	71.310	11,2%	71.310	11,2%
Madrid.....	1.189.248	765.249	423.999	55,4%	80.305	10,5%
París.....	5.520.350	4.477.070	1.043.280	23,3%	474.900	10,6%
Cartera en explotación⁽²⁾.....	7.419.458	5.880.869	1.538.589	26,2%	626.515	10,7%
Proyectos.....	129.750	400.469	-270.719	(67,6%)	7.401	16,5%
Otros.....	7.203	9.363	-2.160	(23,1%)	-2.160	(23,1%)
Total Grupo Colonial.....	7.556.410	6.290.701	1.265.710	20,1%	844.566	13,4%

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

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

A continuación se muestra la clasificación del valor por usos, mercados y zona de producto a 30 de junio de 2016:

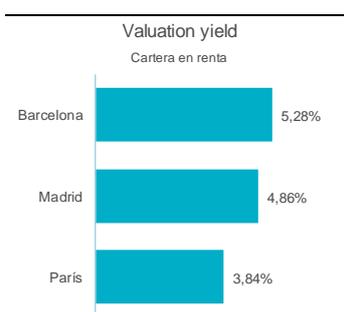


Dentro del patrimonio en alquiler del Grupo Colonial, el uso predominante es el del segmento de oficinas, seguido por el comercial e industrial. A 30 de junio de 2016, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 13.678 euros/m², frente a los 5.096 euros/m² de Madrid y los 3.797 euros/m² de Barcelona.

La *yield* de valoración de la cartera²⁹ en renta del Grupo Colonial a 30 de junio de 2016 se situó en París en el 3,84% en base a la valoración dada por los expertos. En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 5,28% y el 4,86%, respectivamente.

29 Tasa de capitalización aplicada por los tasadores independientes en la valoración.

El siguiente gráfico recoge, a 30 de junio de 2016, la *yield* de valoración de la cartera en renta, desglosada por ciudades:



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

Por otro lado, respecto a la valoración del portfolio en explotación, la cifra de repercusión³⁰ (valor/m²), se situó en 13.678 euros/ m² en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 3.797 euros/ m² y 5.096 euros/ m², respectivamente.

Valoración de los activos asociados al negocio de patrimonio a 31 de diciembre de 2015

El valor de mercado del negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2015 ascendió a 6.912.522 miles de euros, un 20,1% más que al cierre del ejercicio 2014. En términos homogéneos (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las altas y bajas del periodo), el valor aumentó en 906.502 miles de euros, un 15,7% más que los activos comparables a 31 de diciembre de 2014. A cierre del ejercicio 2015, el 24% de estos activos se situaron en España y el 76% en Francia (a través de SFL).

La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2015 y 2014.

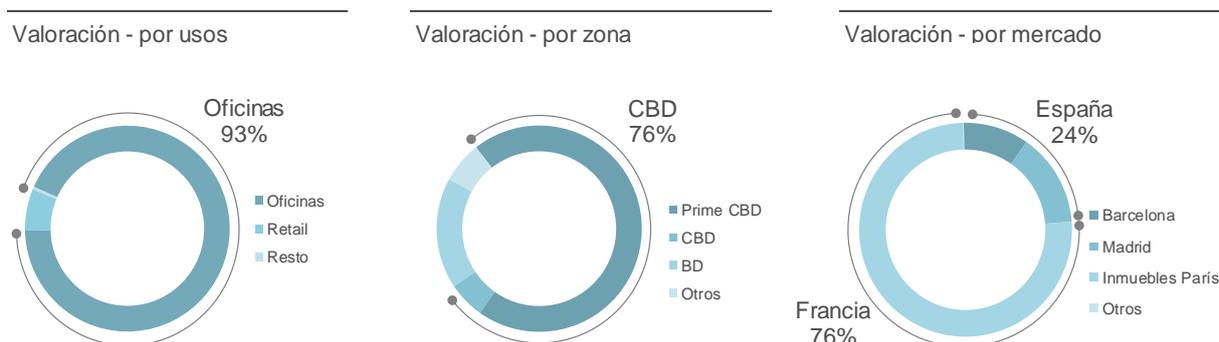
VALORACIÓN ACTIVOS	31/12/2015	31/12/2014	Var. Dic'15 vs Dic'14		<i>Like for like</i> ⁽¹⁾ Dic'15 vs Dic'14	
	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)
Barcelona.....	675.530	581.600	93.930	16,2%	93.930	16,2%
Madrid.....	905.922	687.424	218.498	31,8%	114.738	16,7%
París.....	5.242.410	4.024.745	1.217.665	30,3%	464.165	11,5%
Cartera en Explotación⁽²⁾.....	6.823.862	5.293.770	1.530.092	28,9%	672.832	12,7%
Proyectos.....	82.315	453.524	-371.209	(81,8%)	658	5,2%
Otros.....	6.346	9.954	-3.608	(36,2%)	-3.608	(36,2%)
Total Grupo Colonial.....	6.912.522	5.757.247	1.155.275	20,1%	906.502	15,7%

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

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

30 Valor del m² sobre rasante calculado sobre la base del valor de tasación.

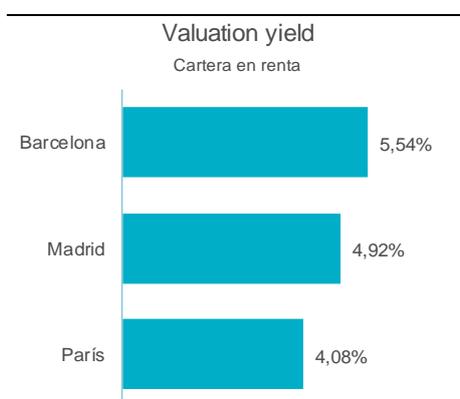
A continuación se muestra la clasificación del valor por usos, mercados y zona de producto a 31 de diciembre de 2015:



Dentro del patrimonio en alquiler del Grupo Colonial, el uso predominante es el del segmento de oficinas, seguido por el comercial e industrial. A 31 de diciembre de 2015, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 14.648 euros/m², frente a los 5.113 euros/m² de Madrid y los 3.607 euros/m² de Barcelona.

La *yield* de valoración de la cartera en renta del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2015 se situó en París en el 4,08% en base a la valoración dada por los expertos. En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 5,54% y el 4,92%, respectivamente.

El siguiente gráfico recoge, a 31 de diciembre de 2015, la *yield* de valoración de la cartera en renta, desglosada por ciudades:



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

Por otro lado, respecto a la valoración del portfolio en explotación, la cifra de repercusión (valor/m²) se situó en 14.648 euros/ m² en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 3.607 euros/ m² y 5.113 euros/ m², respectivamente.

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

La valoración de cada propiedad está basada en la experiencia y conocimiento del mercado del valorador, sustentada en el análisis financiero de cada inmueble de manera que permita obtener un retorno aceptable para el potencial inversor/promotor. Además, se han tenido en cuenta evidencias de operaciones de compraventa en el mercado que reflejan la tendencia general del comportamiento actual de los inversores/promotores. Para determinar el valor de los inmuebles en el mercado se aplica la técnica DCF (*Discounted cash Flow*) sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas. Las previsiones de crecimiento de la renta se basan en las previsiones econométricas de expertos independientes sobre las principales rentas de Madrid, ajustadas a las características de cada inmueble en particular. De esta manera, se refleja la previsión del valorador, con criterios comerciales, sobre el crecimiento de la renta.

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

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

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

Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)³¹, calculado por la Sociedad en base a sus fondos propios consolidados ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*), ascendió a 2.425.202 miles de euros a 30 de junio de 2016 y a 1.965.874 miles de euros a 31 de diciembre de 2015, lo que equivale a 6,80 y 6,16 euros por acción, respectivamente.

	<u>30/06/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
EPRA⁽¹⁾ Net Asset Value⁽²⁾	(miles €)			
NAV según Fondos Propios⁽³⁾	2.286.894	1.837.419	1.422.843	-343.936
Ajuste de impactos de consolidación de actividades discontinuadas, 100% provisionadas en las cuentas individuales ⁽⁴⁾	n.a.	n.a.	n.a.	752.750
NAV ajustado, después de los impactos de actividades discontinuadas.....	2.286.894	1.837.419	1.422.843	408.814
Incluye:				
(i.a) Revaloración de inversión (si aplica la NIC 40).....	10.552	7.628	4.240	3.961
(i.b) Revaloración de otras inversiones no recurrentes.....	n.a.	n.a.	n.a.	12.709
(i.c) Revalorización de otras inversiones.....	17.061	17.182	11.193	n.a.
Excluye:				
(ii) Valor de mercado de instrumentos financieros.....	n.a.	n.a.	n.a.	9.520
(iii.a) Impuestos diferidos.....	n.a.	n.a.	n.a.	63.332
(iii.b) Créditos fiscales registrados contablemente.....	n.a.	n.a.	n.a.	-143.242
(iii.c) Fondo de Comercio.....	n.a.	n.a.	n.a.	-120.000
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros.....	2.988	3.967	9.301	n.a.
(v.a) Impuestos diferidos.....	107.707	99.678	73.440	n.a.
Incluye/Excluye:				
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas.....	n.a.	n.a.	n.a.	2.916
EPRA NAV⁽⁵⁾	2.425.202	1.965.874	1.521.017	238.010
Incluye:				
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros.....	-2.988	-3.967	-9.301	-9.520

31 Valor de liquidación de la Sociedad neto de impuestos calculado según recomendación EPRA.

	<u>30/06/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
EPRA⁽¹⁾ Net Asset Value⁽²⁾	(miles €)			
(ii) Valor de mercado de la deuda.....	-118.770	-26.994	-31.754	-33.567
(iii) Impuestos diferidos.....	-107.909	-99.892	-71.494	-61.333
(iv) Créditos fiscales registrados contablemente.....	n.a.	n.a.	n.a.	143.242
EPRA NNNAV⁽⁶⁾⁽⁵⁾	2.195.535	1.835.021	1.408.468	276.832
EPRA NAV ⁽⁵⁾⁽⁷⁾ por acción (euros).....	6,80	6,16	4,77	9,49
EPRA NNNAV ⁽⁵⁾⁽⁷⁾ por acción (euros).....	6,15	5,75	4,42	11,04
Núm. de acciones (m)—Dilución plena (post ejecución de warrants).....	356.823	318.886 ⁽⁷⁾	318.886 ⁽⁷⁾	25.086 ⁽⁷⁾

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

(2) Información elaborada por la Sociedad a partir de información auditada.

(3) Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.

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

(5) Post ajustes específicos de la Sociedad.

(6) NNNAV o "NAV triple neto" tiene en cuenta el valor de mercado de la deuda y los instrumentos financieros del Grupo Colonial netos de impuestos.

(7) Cifra ajustada por el número de acciones una vez llevada a cabo la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

Cálculo del EPRA NAV

Partiendo de los fondos propios consolidados de 1.837.419 miles de euros a 31 de diciembre de 2015, se realizaron los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de determinados activos registrados a valor contable y ascendió a 7.628 miles de euros a 31 de diciembre de 2015.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de otras inversiones realizadas por el Grupo y ascendió a 17.182 miles de euros a 31 de diciembre de 2015.
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 (3.967 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), registrados en el estado de situación financiera consolidado.
4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (99.678 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), registrados en el estado de situación financiera consolidado.

A 31 de diciembre de 2015, el EPRA NNNAV ascendió a 1.835.021 miles de euros (6,16 euros por acción). Para su cálculo se ajustaron en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-3.967 miles de euros), el valor de mercado de la deuda (26.994 miles de euros) y los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (99.892 miles de euros).

Asimismo, a 30 de junio de 2016, el EPRA NNNAV ascendió a 2.195.535 miles de euros (6,80 euros por acción). Para su cálculo se ajustaron en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-2.988 miles de euros), el valor de mercado de la deuda (-118.770 miles de euros) y los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-107.909 miles de euros).

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

No existen.

6.2 Mercados principales

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

Mercado de oficinas de París, Madrid y Barcelona

Mercado de oficinas en Francia³²

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2016, las contrataciones de oficinas en la región de París (Ile-de-France) han alcanzado los 592.000 m². Por su parte, la contratación acumulada de oficinas a 30 de septiembre de 2016 alcanzó los 1.700.000 m², lo que representa un aumento de un 14% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

Desde el comienzo del año, Ile-de-France concentraba más de la mitad de las transacciones de París, especialmente en el segmento de grandes transacciones, con 19 contrataciones de más de 5.000 m² registradas en el ejercicio 2016 frente a las 14 contrataciones del mismo periodo del año anterior. Asimismo, desde el comienzo del ejercicio, se han formalizado 13 transacciones de más de 10.000 m² en París mientras que en los últimos 5 años sólo se habían registrado una media de 7 transacciones de ese tamaño en París. Cabe destacar que la demanda en la zona CBD ha aumentado un 21% respecto al ejercicio anterior debido, principalmente, al incremento de las transacciones inferiores a 5.000 m².

La oferta de *stock* de oficinas disponibles en París se redujo en más de 100.000 m² desde el comienzo del ejercicio, situándose a 30 de septiembre en 3,6 millones de m², con lo que la tasa media de desocupación ha alcanzado el 6,8% (un 3,6% en la zona CBD), siendo el nivel de la oferta en París el más bajo desde hace 8 años.

A cierre del tercer trimestre del ejercicio 2016, la renta prime en la zona CBD del mercado de París ha alcanzado los 770€/m²/año.

Mercado de oficinas en España³³

Madrid

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2016, las contrataciones de oficinas en Madrid han alcanzado los 88.200 m², lo que representa una disminución del 14% respecto al segundo trimestre del ejercicio 2016. Por su parte, la contratación acumulada de oficinas a 30 de septiembre de 2016 alcanzó los 289.500 m², lo que representa una disminución de un 8% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

El número de operaciones durante el tercer trimestre del ejercicio 2016 se ha mantenido en línea con las cerradas durante el segundo trimestre del ejercicio, mientras que durante el ejercicio 2016 se ha registrado un aumento de un 17% respecto al mismo periodo del ejercicio 2015, lo que muestra una continuidad del crecimiento de la demanda.

Sin embargo, siguen sin materializarse operaciones de gran tamaño, en parte por la escasez de producto de calidad a precios competitivos que resulte atractivo para las grandes corporaciones. El tamaño medio de las operaciones se ha situado en 850 m² aproximadamente. En este sentido, casi el 50% del número de operaciones se han formalizado en espacios de entre 500 m² y 5.000 m².

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2016, la tasa media de disponibilidad³⁴ de oficinas en Madrid se ha mantenido en un 10,2%, es decir, en niveles muy similares a los del segundo trimestre del ejercicio. Los niveles sólidos de contratación tanto en la zona CBD como en la zona BD han contrarrestado la salida de producto al

32 Información elaborada por la Sociedad a partir de los informes de Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas. Pese a aplicar criterios objetivos de mercado, los expertos independientes asumen una serie de hipótesis en sus informes, estando por tanto sujetos a la subjetividad de dichos expertos.

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

34 Porcentaje de disponibilidad.

mercado, manteniendo la tasa de disponibilidad estable en un 7,8% y un 5,6%, respectivamente, respecto a las del segundo trimestre del ejercicio.

La rentas máximas en la zona CBD y en la zona BD siguen su tendencia ascendente hasta alcanzar los 28 €/m²/mes y los 16,5 €/m²/mes, respectivamente. Mientras que en periferia las rentas máximas se mantienen en 14,25 €/m²/mes. Las previsiones para el periodo 2016-2020 son positivas.

Barcelona

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2016, las contrataciones de oficinas en Barcelona han alcanzado aproximadamente los 77.000 m², lo que representa el mismo volumen que el segundo trimestre del ejercicio 2016. Por su parte, la contratación acumulada de oficinas a 30 de septiembre de 2016 alcanzó los 222.000 m², lo que representa una disminución de un 30% respecto al mismo periodo del año anterior, teniendo en cuenta que el año 2015 fue un año récord al mismo nivel que el año 2007.

Por áreas, aproximadamente el 51% del volumen total de la contratación de oficinas ha sido en el centro de la ciudad, el 25% en nuevas áreas de negocio y el 24% en la periferia. Por otro lado, casi el 40% del volumen de contratación ha correspondido a transacciones de entre 1.000 m² y 5.000 m².

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2016, la tasa media de disponibilidad de oficinas en Barcelona ha continuado su tendencia a la baja, descendiendo un 35% y situándose en el 9,6%. La escasez de oferta de oficinas, unido a unos ritmos de contratación que se mantienen en niveles medios de 74.000 m² al trimestre, están provocando un descenso paulatino de las tasas de disponibilidad, que en áreas como Paseo de Gracia y Diagonal rozan el 6% de disponibilidad. Se prevé que esta escasez de disponibilidad persista durante los próximos 2 años. En este sentido, en dicho periodo será clave la rehabilitación de inmuebles de oficinas que contribuyan a poner en el mercado superficies atractivas acordes a las nuevas necesidades de las compañías.

Durante el tercer trimestre de 2016 se registraron aumentos de los niveles de renta máximos de oficinas provocados por los fuertes niveles de contratación combinados con la escasez de inmuebles de calidad. Los niveles máximos de rentas prime en las zonas de Paseo de Gracia y Diagonal alcanzaron 21,25€/m²/mes, un aumento sólido comparado con los trimestre anteriores. Se prevé que en los próximos 2 años, aquellos inmuebles de calidad que salgan al mercado marquen récord de rentas en cada una de sus áreas.

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

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

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

Las actividades de Colonial no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, ni de nuevos procesos de fabricación.

6.5 *Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Colonial*

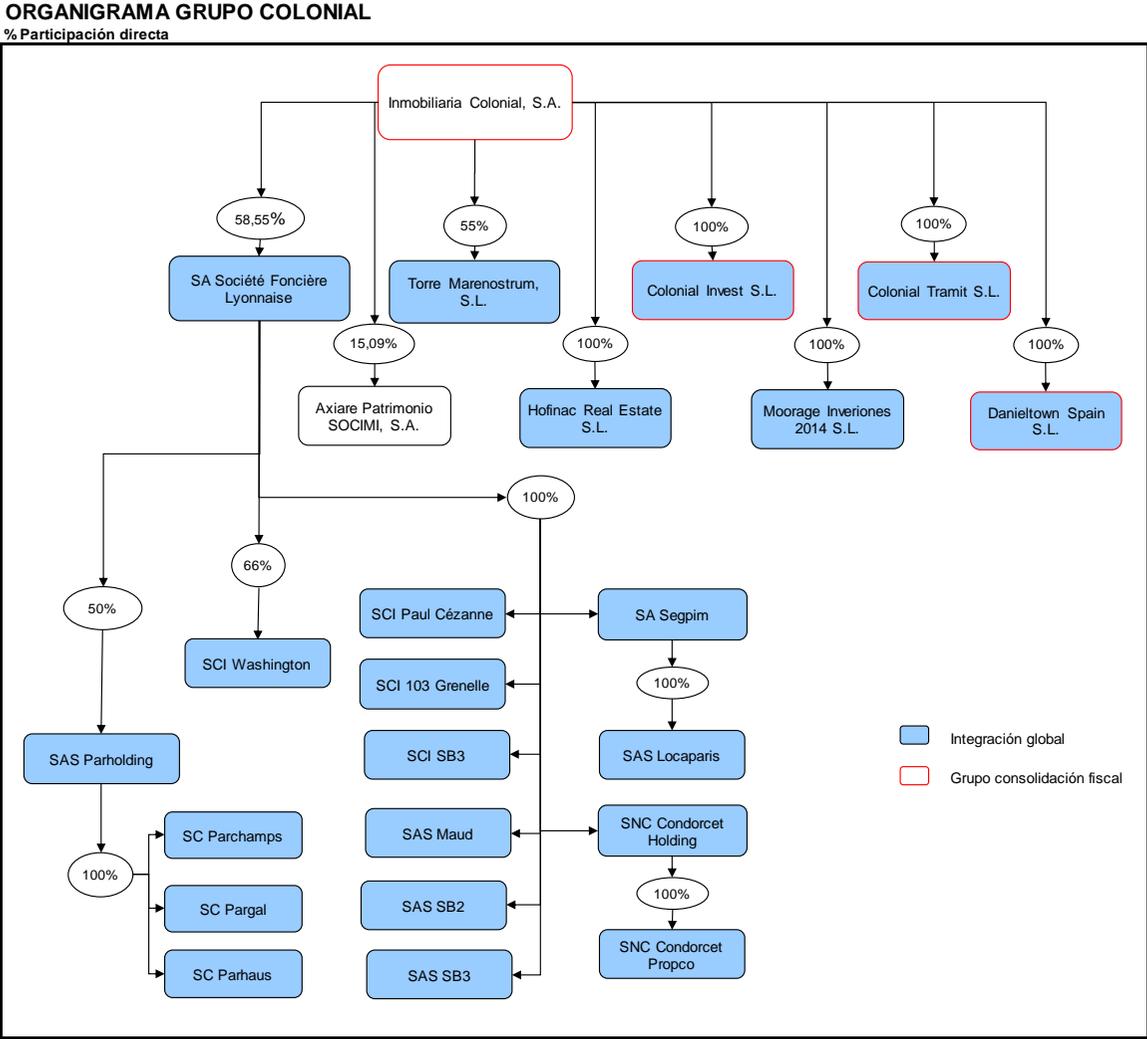
Colonial no ha realizado ninguna declaración relativa a su competitividad.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

7.1 *Descripción del grupo en que se integra Colonial*

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

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



Fuente: Sociedad

7.2 Sociedades dependientes de Colonial

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

Sociedad	País	% participación			Actividad	Auditor ⁽¹⁾
		Directa	Indirecta	Accionista		
Torre Marenostrium, S.L. ⁽²⁾	España	55	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
Danieltown Spain, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Hofinac Real Estate, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	PwC
Colonial Trámit, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Colonial Invest, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Francia	58,55 ⁽³⁾	--	--	Inmobiliaria Comercialización inmuebles y prestación servicios	PwC – Deloitte
Segpim, S.A.	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
Condorcet Holding, SNC	Francia	--	100	SFL Condorcet	Inmobiliaria	--
Condorcet Propco, SNC	Francia	--	100	Condorcet Holding	Inmobiliaria Comercialización inmuebles y prestación servicios	Deloitte
Locaparis, SAS	Francia	--	100	Segpim	Inmobiliaria	PwC
Maud, SAS	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SB2, SAS	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SB3, SAS	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI SB3	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	--
SCI Washington	Francia	--	66	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI 103 Grenelle	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	--
SCI Paul Cézanne	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
Parholding, SAS	Francia	--	50	SFL	Inmobiliaria	PwC
SC Parchamps	Francia	--	100	Parholding	Inmobiliaria	PwC
SC Pargal	Francia	--	100	Parholding	Inmobiliaria	PwC
SC Parhaus	Francia	--	100	Parholding	Inmobiliaria	PwC

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

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

(3) La participación de Colonial en SFL ha aumentado en 2016 del 53,14% al 58,55% como consecuencia de diversas operaciones corporativas.

A 30 de septiembre de 2016, ninguna sociedad del Grupo contaba con fondos propios negativos, y no se prevé que ninguna de dichas sociedades tenga fondos propios negativos a 31 de diciembre de 2016.

Por otro lado, en octubre de 2016, la Sociedad ha adquirido 10.846.541 acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., representativas del 15,09% de su capital social (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

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

A 30 de septiembre de 2016, el Grupo Colonial tenía destinados al alquiler 339.043 m² en Barcelona, 382.290 m² en Madrid, 12.735 m² en el resto de España y 463.379 m² en Francia.

30/09/2016	Superficie total (m ²)		
	En Explotación	Proyectos	Total
Barcelona.....	277.890	61.153	339.043
Madrid.....	333.433	48.858	382.290
Resto España.....	12.735	0	12.735
París.....	412.150	51.229	463.379
Total Colonial.....	1.036.208	161.239	1.197.447

A continuación se muestra el desglose de los edificios del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2016:

Cartera de alquiler Barcelona	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros		
	(m ²)						
Av. Diagonal, 409.....	3.680	851	0	0	0	0	4.531
Av. Diagonal, 530.....	9.226	2.555	0	0	0	4.708	16.489
Av. Diagonal, 609-615 (DAU).....	21.872	0	0	0	0	18.839	40.711
Av. Diagonal, 682.....	8.372	250	0	0	0	1.795	10.417
Pedralbes Centre.....	0	5.558	0	0	0	1.312	6.870
Berlin, 38-48/Numancia, 46.....	9.644	3.173	0	0	0	3.779	16.596
Glories – Diagonal.....	11.672	0	0	0	0	536	12.208
Illacuna.....	19.639	812	0	0	0	13.620	34.071
Tilos, 2-6.....	5.143	0	0	0	0	3.081	8.224
Via Augusta, 21-23.....	4.620	218	0	0	0	0	4.838
Travessera de Gracia, 11.....	4.105	410	0	0	0	1.994	6.509
Amigó.....	2.960	535	0	0	0	1.766	5.261
Plaza Europa 42-44.....	4.869	0	0	0	0	2.808	7.677
Torre BCN.....	9.600	235	0	0	0	3.398	13.233
Torre Marenostrum.....	22.394	0	0	0	0	19.370	41.764
Sant Cugat Nord.....	27.904	0	0	0	0	20.482	48.386
Edificios Singulares.....	165.700	14.597	0	0	0	97.490	277.787
Resto Locales Barcelona.....	0	103	0	0	0	0	103
Cartera en Explotación.....	165.700	14.700	0	0	0	97.490	277.890
Parc Central.....	14.737	0	0	0	0	14.737	29.474
Parc Glòries.....	24.551	0	0	0	0	5.343	29.894
Otros.....	124	87	0	0	0	1.574	1.785
Proyectos y Rehabilitaciones.....	39.412	87	0	0	0	21.654	61.153
Total Barcelona.....	205.112	14.787	0	0	0	119.143	339.043

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros ⁽¹⁾		
Cartera de alquiler Madrid	(m ²)						
P. Castellana, 52	6.496	1.027	0	0	0	2.615	10.138
Recoletos, 37	13.642	3.560	0	0	0	5.340	22.542
Miguel Ángel, 11	5.370	930	0	0	0	2.231	8.531
José Abascal, 56.....	10.857	1.468	0	0	0	6.437	18.762
Génova, 17.....	3.638	1.038	0	0	0	2.601	7.277
José Abascal, 45.....	3.308		0	0	0	1.929	5.238
Serrano, 73.....	4.242		0	0	0	3.176	7.418
Alcalá, 30-32	8.573	515	0	0	0	1.700	10.788
Alfonso XII, 62.....	13.135	0	0	0	0	2.287	15.422
Santa Engracia	13.430	0	0	0	0	5.562	18.992
Francisco Silvela, 42.....	5.393	0	0	0	0	3.926	9.319
Ortega y Gasset 100.....	6.870	922	0	0	0	2.563	10.355
Capitán Haya	13.685	2.330	0	0	0	9.668	25.683
López de Hoyos, 35	7.140	0	0	0	0	4.105	11.245
Agustín de Foxá, 29.....	6.402	873	0	0	0	2.515	9.789
Centro Norte Hotel	0	385	0	0	8.073	11.089	19.547
Martinez Villergas, 49	24.135	0	0	0	0	14.746	38.881
Ramirez de Arellano, 37	5.988	0	0	0	0	4.923	10.911
Santa Hortensia, 26-28.....	46.928	0	0	0	0	25.668	72.596
Edificios Singulares.....	199.232	13.048	0	0	8.073	113.081	333.433
Resto Locales Madrid.....	0	0	0	0	0	0	0
Cartera en explotación	199.232	13.048	0	0	8.073	113.081	333.433
Estébanez Calderón, 3-5	10.152	0	0	0	0	4.751	14.903
Príncipe de Vergara, 112.....	11.368	0	0	0	0	4.530	15.898
Castellana, 43.....	5.998	0	0	0	0	2.441	8.439
Orense.....	0	5.010	0	0	0	1.384	6.394
Otros.....	2.030	0	0	0	0	1.194	3.224
Proyectos y Rehabilitaciones.....	29.548	5.010	0	0	0	14.300	48.858
Total Madrid.....	228.780	18.058	0	0	8.073	127.381	382.290

(1) Incluye 8.073 m² alquilados del Complejo Centro Norte situado en la calle Mauricio Ravel 10, correspondiente a uso hotelero (categoría 3 estrellas).

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

(1) Incluye 11.519 m² alquilados en la Urbanización Marina de la Torre, Mojácar (Almería), correspondiente a uso hotelero (categoría 5 estrellas).

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros ⁽¹⁾		
Cartera de alquiler Francia	(m ²)						
Louvre des Antiquaires	24.897	355	0	0	2.134	5.730	33.116
Edouard VII	28.151	15.351	4.509	0	4.202	10.145	62.359
Hanovre Lb	3.325	0	0	0	0	1.246	4.571
Ilot Richelieu (#Cloud)	28.192	0	0	0	1.860	3.164	33.216
Condorcet	20.376	0	1.562	0	1.301	2.457	25.696
Galerías C.Élysées 8288	0	4.067	0	0	0	3.849	7.916
C. Élysées 90	7.912	932	0	0	0	0	8.844
C. Élysées 92 (Ozone)	4.110	3.089	0	0	0	0	7.199
Cézanne Saint Honoré	20.554	1.849	0	0	0	3.337	25.740
Prony-Wagram	7.100	0	0	0	449	3.119	10.668
96 Iéna	7.505	0	0	0	0	4.711	12.217
108-112 Wagram	4.470	892	0	0	0	546	5.908
Washington Plaza	35.150	416	0	0	2.214	13.280	51.060
Haussmann 104-110	11.683	791	0	0	0	2.650	15.124
Percier	4.716	0	0	0	0	419	5.135
176 Charles de Gaulle	5.749	389	0	0	0	2.739	8.876
In/Out	30.954	0	0	0	1.660	11.680	44.294
Le Vaisseau	6.026	0	0	0	0	2.321	8.347
Rives de Seine	20.270	0	0	0	1.760	6.589	28.619
103 Grenelle	9.969	258	0		1.052	1.891	13.169
Saint Denis	0	0	60		0	16	76
Edificios Singulares.....	281.108	28.389	6.132	0	16.632	79.890	412.150
103 Grenelle	5.617	0	0	0	0	1.704	7.322
Cézanne Saint Honoré	3.885	0	0	0	0	1.504	5.389
Washington Plaza	4.513	0	0	0	0	2.177	6.690
Louvre des Antiquaires	1.081	8.851	0	0	0	8.462	18.394
Percier	1.229	0	0	0	0	553	1.782
Otros	260	531	0	0	0	10.860	11.652
Proyectos y Rehabilitaciones.....	16.586	9.382	0	0	0	25.260	51.229
					16.632		
Total París	297.694	37.771	6.132	0		105.151	463.379

(1) Incluye la superficie sobre rasante destinada a usos "técnico-industrial".

Los inmuebles sujetos a gravámenes financieros específicos se detallan en el epígrafe 10.3.B) "Deuda hipotecaria y arrendamientos financieros" del presente Documento de Registro.

8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible

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

La legislación española vigente en materia medioambiental, si bien faculta a las comunidades autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el estado. Concretamente la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son las responsables.

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

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

Asimismo, el Grupo Colonial opera también en Francia, en el que será de aplicación la correspondiente legislación específica medioambiental del sector.

9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO

9.1 *Situación financiera*

Véanse epígrafes 10 y 20 del presente Documento de Registro.

9.2 *Resultados de Explotación*

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

Al margen de lo descrito en la Sección I (“*Factores de Riesgo*”), en el epígrafe 5.1.5 y en los epígrafes 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro, no ha habido ningún acontecimiento inusual o infrecuente significativo que haya afectado de manera importante a los ingresos del Grupo Colonial.

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

Véase epígrafe 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro.

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

Al margen de lo incluido en la Sección I (“*Factores de Riesgo*”) del presente Documento de Registro, no ha habido ningún otro factor de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, haya afectado de manera importante a las operaciones del Grupo Colonial.

10. RECURSOS FINANCIEROS

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

Durante los ejercicios 2014 y 2015 se produjeron acontecimientos significativos en el Grupo Colonial que afectaron sustancialmente a su situación financiera y de negocio, por lo que la información financiera histórica correspondiente al ejercicio 2013 no es comparable con la situación actual del Grupo Colonial.

(i) *Desconsolidación de Asentia Project*

Durante el ejercicio 2013 (véanse epígrafes 3.1 y 20.1 del presente Documento de Registro), la totalidad de los activos y pasivos que integraban el Grupo Asentia³⁵ se clasificaron en las partidas “Activos mantenidos para la venta” y “Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado. Asimismo, se presentaron todos los resultados después de impuestos de las actividades discontinuadas en una única línea del estado de resultado integral consolidado denominada “Resultado de actividades discontinuadas”. En febrero de 2014, tras diversas operaciones societarias, la Sociedad perdió el control sobre Asentia Project, lo que supuso la salida de ésta y de sus sociedades dependientes del perímetro de consolidación de Colonial, pasando a ser registrada como un activo financiero corriente disponible para la venta, valorando dicha participación en 0 euros. Actualmente, Colonial no tiene participación en el capital social de dicha sociedad.

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

En mayo de 2014 se formalizó la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad. Este proceso consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros y en la suscripción de un nuevo préstamo sindicado con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España, actuando como banco agente, y otras 10 entidades acreedoras por importe de 1.040.000 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2018. Los fondos obtenidos del nuevo préstamo sindicado y del aumento de capital fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.815.000 miles de euros y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix, por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluidos intereses).

(iii) *Bonos no convertibles de Colonial*

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Tras la suscripción y desembolso de la referida emisión, Colonial procedió, con fecha 5 de junio de 2015, a amortizar anticipadamente y de manera íntegra el préstamo sindicado por un importe de 1.040.000 miles de euros referido anteriormente, así como para otras necesidades corporativas generales de Colonial.

Por tanto, la situación actual del Grupo Colonial únicamente se ve reflejada en la información financiera correspondiente al ejercicio 2014 y 2015, así como en la información financiera intermedia correspondiente al tercer trimestre de 2016 incluida en el presente Documento de Registro.

Para más información sobre la desconsolidación de Asentia Project, el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad o la emisión de bonos no convertibles de Colonial, véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro.

Posteriormente, en octubre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 600.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 28 de octubre de 2024, representado por 6.000 obligaciones, con un precio de emisión del 99,223% de su valor nominal y un cupón del 1,45% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

35 El negocio de suelo y promoción residencial, cuya sociedad cabecera era Asentia Project, y que incluía tanto la actividad de promoción de viviendas y centros comerciales como la gestión de dichos centros comerciales, fue clasificado como actividad discontinuada en el ejercicio 2010.

Por otro lado, la Sociedad realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), todo ello para su posterior amortización. Tras la referida oferta de recompra, y una vez transcurrido el plazo de aceptación, la Sociedad recibió solicitudes de venta por un importe nominal total de 572.600 miles de euros, de entre las cuales Colonial acordó la adquisición por un importe nominal de 375.000 miles de euros, representativas del 50% del importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación. Consecuentemente, tras la liquidación de la oferta de recompra, el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros.

Adicionalmente, en noviembre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples a través de una colocación privada por un importe nominal total de 50.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 10 de noviembre de 2026, representado por 500 obligaciones, con un precio de emisión del 97,866% de su valor nominal y un cupón del 1,875% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

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

	30/09/2016 ⁽⁷⁾	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	No auditado	Auditado		
NEGOCIO CONTINUADO (según NIIF)	(miles €)			
Deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	754.423	442.308	1.401.304	546.637
Emisión de obligaciones y valores similares ⁽²⁾	2.541.699	2.539.285	1.195.564	995.587
Otros pasivos financieros ⁽³⁾	70.058	70.307	78.647	81.258
Otros pasivos no corrientes ⁽⁴⁾	316.830	287.517	242.252	209.186
Pasivo no corriente	3.683.010	3.339.417	2.917.767	1.832.668
Deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	38.094	53.825	67.773	2.056.515
Emisión de obligaciones y valores similares ⁽²⁾	32.337	175.955	8.775	13.619
Otros pasivos financieros ⁽³⁾	4.757	6.112	5.695	3.006
Otros pasivos corrientes ⁽⁴⁾	104.838	104.750	126.516	1.685.194
Pasivo corriente	180.026	340.642	208.759	3.758.334
Deudas con entidades de crédito, emisión de obligaciones y valores similares y otros pasivos financieros	3.441.368	3.287.792	2.757.758	3.696.622
Endeudamiento financiero bruto (EFB)⁽⁵⁾	3.349.406	3.209.433	2.671.265	3.596.805
Endeudamiento financiero neto (EFN)⁽⁶⁾	3.195.210	2.991.657	2.545.309	3.543.248

(1) La partida "Deudas con entidades de crédito" incluye los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, los gastos de formalización de deudas y la periodificación de intereses de dichas deudas.

(2) La partida "Emisión de obligaciones y valores similares" incluye los importes nominales, corrientes o no corrientes, los gastos de formalización y periodificación de intereses de las emisiones de SFL y de la Sociedad.

(3) Las partidas "Otros pasivos financieros", corrientes y no corrientes, incluyen los saldos acreedores correspondientes al registro de los instrumentos financieros derivados y otros pasivos financieros distintos de "Deudas con entidades de crédito".

(4) Los otros pasivos no corrientes, distintos de los del "Negocio discontinuado" para 2015, 2014 y 2013, incluyen pasivos por impuestos diferidos, provisiones y otras deudas. Los otros pasivos corrientes, adicionalmente a los conceptos descritos, incluyen para el ejercicio 2013 los pasivos asociados a activos mantenidos para la venta asociados al Grupo Asentia.

(5) Endeudamiento financiero bruto (EFB) se define como la suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del estado de situación financiera consolidado "Deudas con entidades de crédito", incrementados por el importe de los bonos emitidos por SFL y la Sociedad incluidos en la partida del estado de situación financiera consolidado "Emisión de obligaciones y valores similares". Los importes de dichas partidas ascendían a 30 de septiembre de 2016 a 798.706 y a 2.550.700 miles de euros, respectivamente, mientras que a 31 de diciembre de 2015 ascendían a 502.933 y a 2.706.500 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2014, dichos importes ascendían a 1.471.265 y a 1.200.000 miles de euros, respectivamente, mientras que a 31 de diciembre de 2013 ascendían a 2.596.805 y a 1.000.000 miles de euros, respectivamente. No se consideran ni los intereses ni los gastos de formalización. Dichos importes a 30 de septiembre de 2016 ascendían a 36.680 miles de euros (intereses) y a -19.533 miles de euros (gastos de formalización) mientras que a 31 de diciembre de 2015, ascendían a 24.579 y -22.639 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2014, dichos importes ascendían a 15.055 y -12.904 miles de euros, respectivamente y a 31 de diciembre de 2013, a 38.019 y -22.466 miles de euros, respectivamente.

(6) Endeudamiento financiero neto (EFN) se define como el endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos. Dichos importes ascendían a 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 a 154.196, 217.776, 125.956 y 53.557 miles de euros, respectivamente.

(7) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2016 no ha sido objeto de auditoría.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL ⁽¹⁾ (Desglose por sociedades)	30/09/2016 ⁽³⁾	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	(miles €)			
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.431.874	1.317.426	1.040.985	1.975.088
Subgrupo SFL.....	1.880.338	1.853.278	1.588.599	1.485.641
Torre Marenstrum, S.L.	37.194	38.729	41.681	44.456
Abix Service, S.L.....	--	--	--	91.620
Total endeudamiento financiero bruto del negocio continuado	3.349.406	3.209.433	2.671.265	3.596.805
Total endeudamiento financiero bruto del negocio discontinuado.....	--	--	--	1.414.106
Endeudamiento financiero bruto global⁽²⁾	3.349.406	3.209.433	2.671.265	5.010.911

(1) Las sociedades Colonial Invest, S.L., Colonial Tramat, S.L., Danielstown Spain, S.L., Moorage Inveriones 2014, S.L.U. y Hofinac Real Estate, S.L.U. (véase epígrafe 7.1 del presente Documento de Registro) no han tenido endeudamiento financiero bruto desde que forman parte del perímetro de consolidación.

(2) Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2016, la Sociedad emitió obligaciones simples por un importe nominal total de 650.000 miles de euros y realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años, tras la cual el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

(3) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2016 no ha sido objeto de auditoría.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL ⁽¹⁾ (Desglose por sociedades)	30/09/2016 ⁽³⁾	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	(miles €)			
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.307.877	1.115.775	935.659	1.954.963
Subgrupo SFL.....	1.854.616	1.840.792	1.571.510	1.456.632
Torre Marenstrum, S.L.	32.717	35.090	38.140	40.813
Abix Service, S.L.....	--	--	--	90.840
Total endeudamiento financiero neto del negocio continuado.....	3.195.210	2.991.657	2.545.309	3.543.248
Total endeudamiento financiero neto del negocio discontinuado.....	--	--	--	1.385.638
Endeudamiento financiero neto global⁽²⁾	3.195.210	2.991.657	2.545.309	4.928.886

(1) Las sociedades Colonial Invest, S.L., Colonial Tramat, S.L., Danielstown Spain, S.L., Moorage Inveriones 2014, S.L.U. y Hofinac Real Estate, S.L.U. (véase epígrafe 7.1 del presente Documento de Registro) no han tenido endeudamiento financiero bruto desde que forman parte del perímetro de consolidación.

(2) Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2016, la Sociedad emitió obligaciones simples por un importe nominal total de 650.000 miles de euros y realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años, tras la cual el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

(3) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2016 no ha sido objeto de auditoría.

A continuación se incluye un cuadro que muestra el desglose del patrimonio neto a 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.

CAPITAL Y RESERVAS	30/09/2016 ⁽¹⁾	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	(miles €)			
Capital social	892.058	797.214	797.214	225.919
Prima de emisión	731.326	560.606	560.606	109
Reservas.....	449.960	80.860	-401.216	52.779
Resultado del ejercicio.....	249.281	415.413	491.994	-546.928
Ajustes en patrimonio por valoración	-1.288	-2.504	-6.368	-18.358
Otros instrumentos de patrimonio neto	3.255	2.895	1.904	2.488
Valores propios.....	-28.514	-17.065	-21.291	-59.945
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....	2.296.078	1.837.419	1.422.843	-343.936
Intereses minoritarios.....	1.627.198	1.612.048	1.376.108	1.272.765
Patrimonio neto.....	3.923.276	3.449.467	2.798.951	928.829

(1) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2016 no ha sido objeto de auditoría.

A 30 de septiembre de 2016, el capital social estaba representado por 356.823.399 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Para más información acerca de la evolución del capital social de Colonial durante el periodo cubierto por la información financiera histórica presentada (ejercicios 2015, 2014 y 2013) y hasta la fecha del presente Documento de Registro, véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro.

A 30 de junio de 2016³⁶, el LtV de Colonial, entendido como la deuda financiera neta dividida por el valor de los activos de dicha actividad, según valoraciones de terceros independientes, se situó en el 39,9%³⁷, mientras que a 31 de diciembre de 2015 dicha ratio era del 41,8%³⁸. A 30 de septiembre de 2016, la ratio de endeudamiento LtV del Grupo Colonial ascendió a 40,3%³⁹.

El coste medio ponderado de la deuda del Grupo a 30 de septiembre de 2016 fue del 2,04% (2,10% en España y 2,00% en Francia), mientras que a 31 de diciembre de 2015 fue del 2,27% (2,14% en España y 2,36% en Francia). Sin perjuicio de lo anterior, tras la emisión de obligaciones simples y la oferta de recompra de obligaciones durante el cuarto trimestre del ejercicio 2016 (véase epígrafe 5.1.5), el coste financiero se redujo del 2,10% al 1,99% en España y se alargaron los vencimientos medios de la deuda de 4,1 a 6,3 años en España.

10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería

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

	30/09/2016 ⁽¹⁾	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	(miles €)			
FLUJOS DE EFECTIVO				
Resultado de explotación	163.771	169.553	114.906	130.192
Resultado de explotación ajustado	133.788	177.902	126.293	157.139
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....	122.348	112.623	114.916	139.982
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	-169.916	-354.346	-72.829	250.903
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....	-16.012	333.543	30.312	-353.817
Aumento/(disminución) neta del efectivo y equivalente	-63.580	91.820	72.399	37.068
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	217.776	125.956	53.557	69.017
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas	-63.580	91.820	72.399	37.068
Efectivo traspasado a actividades discontinuadas	--	--	--	-52.528
Efectivo y equivalentes al final del periodo	154.196	217.776	125.956	53.557

(1) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2016 no ha sido objeto de auditoría.

Los flujos de efectivo de las actividades de explotación corresponden a la actividad de patrimonio en renta desarrollada por el Grupo Colonial, así como a los costes de la unidad corporativa (estructura):

- Los cobros proceden de los contratos de alquiler de inversiones inmobiliarias en explotación que mayoritariamente tienen carácter mensual o trimestral y se cobran mediante recibos domiciliados y transferencias, por anticipado.
- Los pagos corresponden a los gastos de explotación asociados a dichos inmuebles (gastos de mantenimiento de los inmuebles, impuestos locales y gastos de conservación) que se producen de acuerdo a la planificación diseñada para mantener los edificios y locales en las mejores condiciones para su comercialización, así como a los costes de estructura tales como gastos de personal, asesoramientos externos, suministros, tributos, etc.

36 Última valoración disponible.

37 Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo “caja comprometida” dividido entre el GAV consolidado (incluyendo los *transfer costs*).

38 Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo “caja comprometida” dividido entre el GAV consolidado (incluyendo los *transfer costs*).

39 Calculado como deuda neta consolidada a 30 de septiembre de 2016 dividido entre el GAV consolidado (incluyendo *transfer costs*) a 30 de junio de 2016 (incluyendo las compraventas del tercer trimestre de 2016 valoradas a precio de adquisición y excluyendo las desinversiones).

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

Los flujos de efectivo de las actividades de financiación corresponden a los cobros y pagos derivados de la obtención o devolución, total o parcial, de líneas de financiación, al pago de los intereses derivados de dichas líneas, o a pagos y cobros derivados de operaciones con instrumentos de patrimonio propio.

Las variaciones del capital circulante y fondo de maniobra del periodo comprendido entre el 30 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 se muestran en la siguiente tabla.

	30/09/2016 ⁽¹⁾	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
FONDO DE MANIOBRA	(miles €)			
Deudores comerciales y activos por impuestos.....	154.313	109.518	72.521	68.471
<i>Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta.....</i>	<i>13.049</i>	<i>12.727</i>	<i>16.539</i>	<i>54.237</i>
<i>Grupo de activos Asentia Project mantenidos para la venta.....</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>788.511</i>
Activos mantenidos para la venta	13.049	12.727	16.539	842.748
Activo circulante	167.362	122.245	89.060	911.219
Acreeedores a corto no financieros.....	-104.838	-104.750	-126.516	-147.336
<i>Grupo de pasivos Asentia relacionados con activos mantenidos para la venta.....</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>-1.537.858</i>
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta	--	--	--	-1.537.858
Pasivo circulante	-104.838	-104.750	-126.516	-1.685.194
Fondo de maniobra	62.524	17.495	-37.456	-773.975
Fondo de maniobra ajustado de Grupo de activos y pasivos Asentia Project mantenidos para la venta.....	62.524	17.495	-37.456	-24.628⁽²⁾
Activos financieros corrientes.....	441	9	63	951
Efectivo y medios equivalentes.....	154.196	217.776	125.956	53.557
Deuda con entidades de crédito a corto plazo y emisión de obligaciones.....	-39.044	-210.431	-76.548	-2.070.134
Otros pasivos financieros.....	-36.144	-25.461	-5.695	-3.006
Capital circulante financiero.....	79.449	-18.107	43.776	-2.018.632
Fondo de maniobra neto.....	141.973	-612	6.320	-2.792.607
Fondo de maniobra neto ajustado de Grupo de activos y pasivos Asentia Project mantenidos para la venta.....	141.973	-612	6.320	-2.043.260⁽²⁾

(1) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2016 no ha sido objeto de auditoría.

(2) El sindicato de bancos cuya deuda pasó a ser asumida por Asentia Project (considerada *actividad discontinuada*) tenía un recurso limitado frente a Colonial por el principal e intereses de dicha deuda. Dichos importes se calcularon partiendo del fondo de maniobra y eliminando el efecto en él del importe neto del "Grupo de activos Asentia Project mantenidos para la venta" y del "Grupo de pasivos Asentia Project relacionados con activos mantenidos para la venta".

A 30 de septiembre de 2016, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial pasó a ser positivo en 141.973 miles de euros, principalmente por la amortización en mayo de 2016 de la emisión de bonos no convertibles de la sociedad dependiente SFL por importe de 155.800 miles de euros utilizando para ello líneas disponibles con vencimiento a largo plazo.

A 31 de diciembre de 2015, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo, principalmente por la clasificación a corto plazo de la emisión de bonos no convertibles por importe de 155.800 miles de euros de la sociedad dependiente SFL cuyo vencimiento se situaba en mayo de 2016. A dicha fecha, la sociedad dependiente SFL disponía de líneas de financiación no dispuestas por importe de 550.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014, tras la desconsolidación de Asentia Project y la reestructuración de la deuda financiera y la recapitalización de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), el fondo de maniobra del Grupo Colonial neto pasó a ser positivo en 6.320 miles de euros.

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

Periodo medio de financiación del pasivo circulante

El Grupo Colonial no realiza por sí misma las obras de construcción, rehabilitación o mantenimiento de los inmuebles en renta. Dichas obras se llevan a cabo por empresas constructoras de reconocido prestigio en el sector y sujetas a contratos de obra que, salvo excepciones, se comprometen a precios cerrados y plazos fijos. La forma de pago de estos contratos se materializa mediante la expedición de certificaciones de obra mensuales pagadas de acuerdo con los términos fijados por la Ley. Para garantizar el buen fin de la construcción, el Grupo Colonial aplica una retención del 5% sobre el coste de la certificación, o bien solicita a la empresa constructora la constitución de un aval por un importe de entre el 5% y el 8% del coste total de la obra, o una combinación de ambas, todo ello según el tipo de obra de que se trate.

Periodo medio de cobro/pago

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

Por otro lado, el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2015 fue de 45 días, plazo por debajo del máximo legal de 60 días establecido en la *Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales*. El cálculo del periodo medio de pago se ha realizado conforme a lo establecido en dicha ley. El Grupo Colonial ha implementado una nueva política de pagos con el objetivo de cumplir con lo dispuesto en la referida Ley de morosidad 15/2010, de 5 de julio, en relación con los periodos de pago.

10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación

A 30 de septiembre de 2016, tras la adquisición de cuatro inmuebles en España y el incremento en un 5,4% de la participación en SFL, el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial se situó en 3.195.210 miles de euros.

No obstante, en octubre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 600.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 28 de octubre de 2024, representado por 6.000 obligaciones, con un precio de emisión del 99,223% de su valor nominal y un cupón del 1,45% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Por otro lado, la Sociedad realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), todo ello para su posterior amortización. Tras la referida oferta de recompra, y una vez transcurrido el plazo de aceptación, la Sociedad recibió solicitudes de venta por un importe nominal total de 572.600 miles de euros, de entre las cuales Colonial acordó la adquisición por un importe nominal de 375.000 miles de euros, representativas del 50% del importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación. Consecuentemente, tras la liquidación de la oferta de recompra, el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros.

Adicionalmente, en noviembre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples a través de una colocación privada por un importe nominal total de 50.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 10 de noviembre de 2026, representado por 500 obligaciones, con un precio de emisión del 97,866% de su valor nominal y un cupón del 1,875% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

A 31 de diciembre de 2015, tras la emisión de bonos no convertibles de Colonial y cancelación del Préstamo Sindicado referidos en el epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro, el endeudamiento financiero neto

del Grupo Colonial se situó en 2.991.658 miles de euros. Los fondos obtenidos de la emisión de bonos no convertibles de Colonial realizada en junio de 2015 por un importe de 1.250.000 miles de euros fueron destinados principalmente a amortizar anticipadamente y de manera íntegra el Préstamo Sindicado por un importe de 1.040.000 miles de euros referido más adelante, así como para otras necesidades corporativas generales de Colonial.

En este sentido, tras el desembolso del importe de la referida emisión, la Sociedad procedió a cancelar íntegramente el Préstamo Sindicado suscrito en abril de 2014 por importe de 1.040.000 miles de euros, consiguiendo un ahorro en sus costes de financiación (el Préstamo Sindicado devengaba un tipo de interés fijado en euríbor 3 meses más 400 puntos básicos, frente al 1,863% anual y 2,728% anual que devengan las Obligaciones emitidas a 4 y 8 años, respectivamente), así como diversificar y alargar el vencimiento de su deuda (el Préstamo Sindicado vencía en 2018 y se ha sustituido por Obligaciones con vencimiento en 2019 y 2023). Asimismo, la cancelación del Préstamo Sindicado supuso la eliminación y cancelación de todas las obligaciones de cumplimiento de ratios financieras así como de las garantías entregadas y restricciones a la distribución de dividendos asumidas en el marco del anterior acuerdo. En este contexto, las obligaciones simples emitidas en 2014 actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, al 30 de junio y al 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor de los activos no garantizados del Grupo en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada (véase epígrafe 10.3 D) posterior).

A 31 de diciembre de 2014, tras la desconsolidación de Asentia Project y el proceso de reestructuración financiera y recapitalización de la Sociedad descrito en el epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro, el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial se situó en 2.545.309 miles de euros. Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado suscrito el 4 de abril de 2014 por un importe de 1.040.000 miles de euros y del aumento de capital realizado en mayo de 2014 por importe de 1.263.338 miles de euros fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.814.649 miles de euros y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluidos intereses).

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

A continuación se desglosa el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015:

	30/09/2016			31/12/2015			Var.
	No auditado			Auditado			
	(miles €)						
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	España	Francia	Total	España	Francia	Total	
Préstamos sindicados	181.874	--	181.874	67.250	--	67.250	114.624
Deuda hipotecaria y arrendamientos financieros	37.194	205.920	243.114	38.906	234.751	273.657	-30.543
Otras deudas	--	373.718	373.718	--	162.027	162.027	211.691
Deudas con entidades de crédito y acreedoras	219.068	579.638	798.706	106.156	396.778	502.934	295.772
Bonos no convertibles ⁽¹⁾	1.250.000	1.300.700	2.550.700	1.250.000	1.456.500	2.706.500	155.800
Endeudamiento financiero bruto	1.469.068	1.880.338	3.349.406	1.356.156	1.853.278	3.209.434	139.972
Efectivo y medios equivalentes.....	-128.474	-25.722	-154.196	-205.290	-12.486	-217.776	63.580
Endeudamiento financiero neto	1.340.594	1.854.616	3.195.210	1.150.866	1.840.792	2.991.658	203.552

(1) Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2016, la Sociedad emitió obligaciones simples por un importe nominal total de 650.000 miles de euros y realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años, tras la cual el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

A) Préstamos sindicados del Grupo Colonial

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo Colonial por sociedad a 30 de septiembre de 2016 es el siguiente:

PRÉSTAMOS SINDICADOS DEL GRUPO COLONIAL	Vencimiento (mes/año)	30/09/2016	
		Límite	Nominal dispuesto
		(miles €)	
Financiación sindicada de Colonial:			
Crédito Sindicado	11/2021	350.000	181.874
Financiación sindicada de SFL:			
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas	07/2020	400.000	--
Póliza de crédito <i>revolving</i> Natixis	10/2019	150.000	--
Total financiación sindicada de SFL		550.000	--
Total.....		900.000	181.874

i. Pólizas de crédito revolving sindicadas de SFL

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

- Una póliza de crédito *revolving* sindicada BNP Paribas de nominal 400.000 miles de euros, cuyo banco agente es "BNP PARIBAS" y cuyo sindicato está formado por otras 7 entidades, con vencimiento en julio de 2020 y un margen aplicable sujeto al nivel del LtV. A 30 de septiembre de 2016 dicha póliza no estaba dispuesta.
- Una póliza de crédito *revolving* sindicada Natixis de nominal 150.000 miles de euros, cuyo banco agente es "Natixis" y cuyo sindicato está formado por otra entidad más, Credit Foncier de France, perteneciendo ambas entidades al Grupo BPCE, con vencimiento en octubre de 2019 y un margen aplicable sujeto al nivel del LtV. A 30 de septiembre de 2016 dicha póliza no estaba dispuesta.

Cumplimiento de ratios financieras

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

RATIOS FINANCIERAS

SFL	
	Ratio LtV \leq 50%
	Ratio cobertura gasto financiero \geq 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio \leq 20%
	Valor activos libres \geq 2 mil millones de euros
Póliza de crédito <i>revolving</i> Natixis	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada <25%
	Ratio LtV \leq 50%
	Ratio cobertura gasto financiero \geq 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio \leq 20%
	Valor activos libres \geq 2 mil millones de euros
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada <25%

A 30 de septiembre de 2016, SFL cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en dicho momento.

ii. Crédito Sindicado de Colonial

Con fecha 12 de noviembre de 2015 la Sociedad formalizó un contrato de crédito sindicado por importe de 350.000 miles de euros y vencimiento inicial en junio de 2019, extensible hasta noviembre de 2020, cuyo banco agente es Natixis y su sindicato está formado por otras 6 entidades a un tipo variable euribor más un margen adicional de 1,60% anual. Dicho contrato tiene como objetivo financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX) en los activos inmobiliarios del Grupo (excluyendo SFL). A 30 de septiembre de 2016 estaba dispuesto en 181.874 miles de euros.

Colonial ha llegado a un acuerdo para extender el vencimiento del préstamo sindicado hasta noviembre de 2021.

Cumplimiento de ratios financieras

El referido crédito sindicado está sujeto al cumplimiento de diversas ratios financieras:

RATIOS FINANCIERAS

	Ratio LtV ≤ 55%
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
	Deudas garantizadas por hipotecas inmobiliarias/Valor activos inmobiliarios ≤ 15%
	Deudas garantizadas por prendas u otras garantías reales sobre activos no inmobiliarios/Valor activos y derechos no inmobiliarios <15%
Contrato crédito sindicado	Valor mínimo activos consolidados de Colonial ≥ 4.550 millones €

A 30 de septiembre de 2016, la Sociedad cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en ese momento.

B) Deuda hipotecaria y arrendamientos financieros

A 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, el Grupo Colonial mantenía contratados con diversas entidades financieras de reconocido prestigio internacional varios préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta asociados al negocio patrimonial, según el siguiente detalle:

	30/09/2016				31/12/2015			
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Vencimiento	Tipo de interés	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Vencimiento	Tipo de interés
	(miles €)							
INVERSIÓN INMOBILIARIA PATRIMONIO								
Préstamo hipotecarios sociedad Torre Marenostrum, S.L.	37.194	98.040	12/01/2024	Euribor + 0,80% anual	38.729	97.830	12/01/2024	Euribor + 0,80% anual
Préstamos hipotecarios filiales de SFL (Pargal, Parchamps y Parhaus)	205.920	748.700	16/07/2022	Tipo fijo 1,571%	207.480	738.100	16/07/2022	Euribor + 1,85% anual
INVERSIÓN INMOBILIARIA-PATRIMONIO								
(bienes en régimen de arrendamiento financiero de SFL)	--	--	--	--	27.271	117.910	14/06/2016	Euribor + 2,00% anual
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA								
(Préstamo hipotecario de la Sociedad)	--	--	--	--	177	6.942	04/05/2017	Euribor + 0,85% anual
Total	243.114	846.740	--	--	273.657	960.782	--	--

Del total de la deuda hipotecaria a 30 de septiembre de 2016, 205.920 miles de euros corresponden a SFL con un valor de mercado de 748.700 miles de euros. El resto corresponde a la filial Torre Marenostrum.

Durante el mes de junio de 2016, SFL ejecutó la opción de compra del contrato de arrendamiento financiero que mantenía, pasando a ser propietaria del inmueble sito en Wagram 131. El importe satisfecho por el ejercicio de la opción ascendió a 26.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015 quedaba 1 inmueble de SFL en régimen de arrendamiento financiero, con una deuda hipotecaria asociada de 27.271 miles de euros cuyo valor de mercado ascendía a 117.910 miles de euros.

Cumplimiento de ratios financieras

A 30 de septiembre de 2016, del total de la deuda hipotecaria, estaban sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras los préstamos concedidos a las filiales de SFL (Pargal, Parchamps y Parhaus) por importe total de 205.920 miles de euros (207.480 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), así como el préstamo por importe total de 37.194 miles de euros (38.729 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) que mantenía la filial Torre Marenostum, S.L.

FILIALES SFL: PARGAL, PARCHAMPS, PARHAUS

	Ratio cobertura servicio de la deuda \geq 1,5 individual y 1,7 consolidado de las filiales. Cumplimiento trimestral.
Préstamos Hipotecarios.....	Ratio LTV \leq 55% individual y 50% consolidado de las filiales. Cumplimiento anual cada 30 de junio.

Dichas ratios son de cumplimiento obligatorio a partir de la refinanciación de dichos préstamos hipotecarios en julio de 2015. A 30 de septiembre de 2016, se cumplían todas las ratios que les eran exigibles en ese momento.

TORRE MARENOSTRUM

	Ratio cobertura servicio de la deuda \geq 1,05
Préstamo Hipotecario.....	Deuda financiera neta/ Fondos propios \leq 3

El contrato de financiación anterior establece la necesidad de cumplir dichas ratios con carácter anual. A 31 de diciembre de 2015 se cumplían dichas ratios.

C) Otras deudas

El detalle de otras deudas, sin garantía, que corresponde en su totalidad a la sociedad SFL a 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	30/09/2016			31/12/2015		
	Límite	Dispuesto	Vencimiento	Límite	Dispuesto	Vencimiento
	(miles €)					
Overdraft (Pólizas al descubierto) ⁽¹⁾	115.000	33.717	--	95.000	22.027	--
Préstamo Sabadell.....	50.000	50.000	18/06/2020	50.000	--	18/06/2020
Préstamo Banque Européenne Crédit Mutuel (BECM).....	150.000	140.000	23/04/2019	150.000	140.000	23/04/2019
Préstamo BNP Paribas.....	150.000	150.000	24/05/2021	--	--	--
Total.....	465.000	373.717	--	295.000	162.027	--

(1) Pólizas que, atendiendo a su configuración, no tienen una fecha de vencimiento final fijada. Dichas pólizas se renuevan diaria o mensualmente y pueden ser vencidas en cualquier momento por cada una de las partes contractuales.

Cumplimiento de ratios financieras

A 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, del total de deudas recogidas en la tabla anterior, los préstamos de la sociedad SFL con saldo total dispuesto de 340.000 y 140.000 miles de euros, respectivamente, están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras.

SFL

Crédito de 150 millones de euros (de los cuales 100 millones de euros son revolving) Banque Européenne Crédit Mutuel (BECM).....

Ratio LtV $\leq 50\%$
Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$
Valor activos libres ≥ 2 mil millones de euros
Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $<25\%$

El contrato de financiación anterior establece la necesidad de cumplir dichas ratios con carácter semestral. A 30 de junio de 2016 se cumplían las citadas ratios.

D) Bonos no convertibles**i. Bonos no convertibles de Colonial**

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos (Obligaciones a 4 años y Obligaciones a 8 años), con las siguientes características principales:

- *Obligaciones a 4 Años*

El importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años, con vencimiento el 5 de junio de 2019, es de 750.000 miles de euros, representado por 7.500 Obligaciones, con un precio de emisión del 100% de su valor nominal y un cupón del 1,863% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

- *Obligaciones a 8 Años*

El importe nominal total de las Obligaciones a 8 años, con vencimiento el 5 de junio de 2023, es de 500.000 miles de euros, representado por 5.000 Obligaciones, con un precio de emisión del 100% de su valor nominal y un cupón del 2,728% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Las referidas Obligaciones han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*).

Tras la suscripción y desembolso de la emisión, Colonial procedió, con fecha 5 de junio de 2015, a amortizar anticipadamente y de manera íntegra el Préstamo Sindicado por un importe de 1.040.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Asimismo, la cancelación del Préstamo Sindicado ha supuesto la eliminación y cancelación de todas las obligaciones de cumplimiento de ratios financieras así como de las garantías entregadas y restricciones a la distribución de dividendos asumidas en el marco del anterior acuerdo.

Las Obligaciones actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor de los activos no garantizados del Grupo en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 30 de junio de 2016 se cumplía la citada ratio.

Posteriormente, en octubre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 600.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 28 de octubre de 2024, representado por 6.000 obligaciones, con un precio de emisión del 99,223% de su valor nominal y un cupón del 1,45% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Las referidas obligaciones a 8 años han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) y han obtenido la calificación crediticia (*rating*) por parte de S&P de "BBB-".

Adicionalmente, en noviembre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 50.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 10 de noviembre de

2026, representado por 500 obligaciones, con un precio de emisión del 97,866% de su valor nominal y un cupón del 1,875% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Las referidas obligaciones a 10 años han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) y han obtenido la calificación crediticia (*rating*) por parte de S&P de “BBB-”.

Por otro lado, la Sociedad realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años, todo ello para su posterior amortización. Tras la referida oferta de recompra, y una vez transcurrido el plazo de aceptación, la Sociedad recibió solicitudes de venta por un importe nominal total de 572.600 miles de euros, de entre las cuales Colonial acordó la adquisición por un importe nominal de 375.000 miles de euros, representativas del 50% del importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación. Consecuentemente, tras la liquidación de la oferta de recompra, el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros

En este contexto, las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, al 30 de junio y al 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor de los activos no garantizados del Grupo en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada.

ii. Bonos no convertibles de SFL

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

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

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

El 20 de noviembre de 2014, la sociedad dependiente SFL realizó una nueva emisión de obligaciones por importe de 500.000 miles de euros, con vencimiento en 7 años y con un cupón fijo del 1,875%. Adicionalmente, en esa misma fecha, SFL realizó una operación de recompra parcial de las obligaciones con vencimiento en 2016 y 2017, por un importe de 300.000 miles de euros. El proceso de recompra culminó el 27 de noviembre de 2014 con la recompra de 200.000 miles de euros de la emisión con vencimiento en 2016 y 100.000 miles de euros de la emisión con vencimiento en 2017, según el objetivo inicial.

Adicionalmente, en noviembre de 2015, SFL realizó una emisión de bonos no convertibles de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos, por un importe total de 500.000 miles de euros. Estos bonos devengan un cupón fijo de 2,25% pagadero anualmente, y presentan una duración inicial de 7 años siendo su vencimiento final el día 16 de noviembre de 2022. Parte de los fondos obtenidos en esta emisión se han destinado a la recompra de bonos por un nominal de 243.500 miles de euros, de los cuales 144.200 miles de euros corresponden al bono emitido en mayo 2011 y 99.300 miles de euros al bono emitido en noviembre 2012.

Con fecha 25 de mayo de 2016, la sociedad dependiente SFL atendió al vencimiento de las obligaciones pendientes de la emisión 2011, cuyo importe asciende a 155.800 miles de euros. Con todo ello, a la fecha del presente Documento de Registro, el nominal de las obligaciones emitidas por SFL alcanza los 1.300.700 miles de euros.

E) Efectivo y otros medios equivalentes

A 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, el Grupo Colonial tenía efectivo y medios equivalentes por importes de 154.196 y 217.776 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados

13.436 y 13.982 miles de euros, respectivamente. Del importe total de los saldos pignorados a 30 de septiembre de 2016, 10.703 miles de euros corresponden a fondos destinados a sufragar los costes de urbanización pendientes de ejecutar de la UE-1 de Entrenúcleos que deberán ser satisfechos por la Sociedad en virtud de los acuerdos adquiridos con BBVA en la refinanciación DUE firmada el 20 de junio de 2013, 2.500 miles de euros a un depósito en prenda para hacer frente al pago de las amortizaciones de capital e intereses del préstamo hipotecario de la sociedad dependiente Torre Marenostrum y 233 miles de euros a un contrato de liquidez que la Sociedad mantiene sobre sus propias acciones (véase epígrafe 21.1.3 del presente Documento de Registro).

F) Otras garantías entregadas

La Sociedad tiene otras garantías entregadas a 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 por importe de 27.043 y 33.111 miles de euros, respectivamente. A 30 de septiembre de 2016, dichas garantías corresponden principalmente a:

- i. Garantías financieras entregadas al Grupo Asentia:
 - a. 5.097 miles de euros concedidos por la Sociedad en garantía de compromisos asumidos por la sociedad Asentia Project. La Sociedad y Asentia Project mantienen un acuerdo firmado en virtud del cual en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia Project deberá resarcir a la Sociedad de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días, a contar desde la notificación de la resolución.
 - b. 5.000 miles de euros concedidos por la Sociedad en garantía de compromisos adquiridos por la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., sociedad filial de Asentia Project. Al respecto, la Sociedad dispone de una línea de tesorería del BBVA para cubrir los compromisos adquiridos con DUE. A 30 de septiembre de 2016, los pasivos cubiertos por dichos avales se encontraban totalmente provisionados.
- ii. Un aval por importe de 15.680 miles de euros en garantía del pago aplazado por la compra de las participaciones de Moorage Inversiones 2014, S.L.U. (véase epígrafe 5.2.1 del presente Documento de Registro).
- iii. Avales diversos derivados de la operativa corriente de las sociedades del Grupo por importe de 1.266 miles de euros.

Por otro lado, la sociedad dependiente Parholding (perteneciente al subgrupo SFL) tiene concedidas prendas sobre títulos de sociedades participadas cuyo valor nominal asciende a 12.120 miles de euros.

Clasificación del endeudamiento financiero bruto por vencimiento

El endeudamiento financiero bruto del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, por importes de 3.349.406 miles de euros y 3.209.433 miles de euros, respectivamente, tiene los siguientes vencimientos:

VENCIMIENTO	30/09/2016	31/12/2015
	(miles €)	
Menos de 1 año ⁽¹⁾	39.044	210.431
Entre 1 y 2 años ⁽²⁾	305.791	305.961
Entre 2 y 3 años ⁽³⁾	1.077.260	5.268
Entre 3 y 4 años	55.800	962.813
Entre 4 y 5 años	156.154	6.036
Más de 5 años ⁽⁴⁾	1.715.357	1.718.924
Total	3.349.406	3.209.433

(1) Incluye el vencimiento de la emisión de bonos no convertibles de SFL 2011 por importe de 155.800 miles de euros y la opción de compra del arrendamiento financiero por parte de SFL por importe de 27.271 miles de euros.

(2) Incluye el vencimiento de la emisión de bonos no convertibles de SFL con vencimiento noviembre 2017 por importe de 300.700 miles de euros. A la fecha del presente Documento de Registro, SFL dispone de líneas de financiación no dispuestas por importe de 560.000 miles de euros.

(3) En octubre de 2016, la Sociedad realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años, tras la cual el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Por tanto, los 1.077.260 miles de euros no incluyen la oferta de recompra.

(4) En octubre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 600.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN. Adicionalmente, en noviembre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 50.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Por tanto, los 1.715.357 miles de euros no incluyen las referidas emisiones de obligaciones simples.

El tipo de interés medio hasta el 30 de septiembre de 2016 fue del 2,37%, (2,70% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación y comisiones de disponibilidad) con un *spread* medio de financiación de 164 puntos básicos.

A 31 de diciembre de 2015, el tipo de interés medio del Grupo Colonial, entendido como la adición del *spread* de financiación y las coberturas de tipo de interés, fue del 2,94%, si bien, al incorporar la periodificación de las comisiones de financiación el tipo final resultante se situó en el 3,23%.

Instrumentos financieros derivados

A 30 de septiembre de 2016, el 82% de los contratos de préstamo que el Grupo Colonial tenía suscritos con entidades financieras tenían pactados tipos de interés fijos y por lo tanto, tenía indexado el 18% de su deuda a la evolución de los tipos de interés de mercado.

El Grupo Colonial utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente, la política del Grupo Colonial es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la NIC 39 para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el “*Patrimonio neto*” del Grupo Colonial. En este sentido, el 9 de mayo de 2014 Colonial procedió a la contratación de 3 CAP’s por importe conjunto de 780.000 miles de euros, con un nivel de cobertura del 1,25% (*strike*) y vencimiento el 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de cubrir el 75% del principal del Préstamo Sindicado, que fue cancelado el 5 de junio de 2015. Los CAP’s asociados a dicho Préstamo Sindicado se encuentran valorados a 0 euros en el activo del balance del Grupo Colonial y en ningún caso pueden derivarse pérdidas o flujos negativos de caja derivados de dichos instrumentos.

A 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, adicionalmente a los CAP’s antes comentados, el Grupo Colonial tenía contratados derivados de tipos de interés por importe de 57.844 y 85.292 miles de euros, respectivamente. El porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo a 30 septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 era del 83% y 84%, respectivamente, sobre el total de la deuda.

A continuación se detallan los instrumentos financieros derivados del Grupo Colonial 30 de septiembre de 2016:

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (miles €)	Valor razonable-Activo/(Pasivo)
Swap (<i>step-up</i> amortizado) ⁽¹⁾	Colonial	BBVA	4,40%	2018	33.668	1.060
Vanilla swap	TorreMarenostum	Caixabank	2,80%	2024	24.176	3.408
Total a 30 de septiembre de 2016					57.844	4.468

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

A 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, la valoración de los instrumentos financieros derivados ascendía a 4.468 y a 5.837 miles de euros de mayor pasivo financiero.

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

G) Resto de pasivos financieros

La partida “*Otros pasivos financieros*”, corrientes y no corrientes, incluye principalmente el importe de los instrumentos financieros derivados y de las cuentas corrientes concedidas a sociedades filiales del Grupo Colonial (SCI Washington y SAS Parholding) por uno de los socios de dicha sociedad. El valor de mercado de los pasivos por instrumentos financieros derivados registrados ascendía a 4.468 miles de euros a 30 de septiembre de 2016 y a 5.837, 13.793 y 11.523 miles de euros al cierre de los ejercicios 2015, 2014 y 2013,

respectivamente. El importe correspondiente a las cuentas corrientes (incluido intereses) ascendía a 67.619 miles de euros a 30 de septiembre de 2016 y a 67.678, 70.169 y 72.360 miles de euros, respectivamente, al cierre de los ejercicios indicados anteriormente.

H) Rating

En junio de 2015 Colonial obtuvo por parte de *Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited* la calificación crediticia (*rating*) "BBB-" a largo plazo y "A-3" a corto plazo. Adicionalmente, en julio de 2015, la sociedad dependiente SFL vio mejorada su calificación crediticia pasando de "BBB-" a "BBB" a largo plazo y de "A-3" a "A-2" a corto plazo.

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

Actualmente, no existe para Colonial ninguna restricción a la utilización de sus recursos de capital que pudiera afectar de manera significativa a sus operaciones presentes o futuras. No obstante, véase la Sección I ("*Factores de Riesgo*").

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

La Sociedad seguirá financiando su crecimiento orgánico con las fuentes de financiación que tradicionalmente ha utilizado en el pasado:

- Préstamos hipotecarios;
- Aumentos de capital;
- Emisiones de deuda;
- Líneas de circulante;
- Préstamos sindicados; y
- Arrendamientos financieros.

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

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

No aplicable, teniendo en cuenta el sector de actividad de la Sociedad, ya que las actividades de Colonial no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

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

Las tendencias más significativas en relación con las actividades y los ingresos y gastos del Grupo Colonial desde el 1 de enero hasta el 30 de septiembre de 2016 se recogen en el epígrafe 5.1.5 y 20.6 del presente Documento de Registro.

Desde el 30 de septiembre de 2016 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido cambios significativos en la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta.

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

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

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

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

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

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

Consejo de Administración

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

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Consejero Ejecutivo ⁽¹⁾	19/06/2008	30/06/2014	--
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado	Consejero Ejecutivo	18/07/2008	30/06/2014	--
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	Vocal	Consejero Dominical	30/06/2014	30/06/2014	Inmobiliaria Espacio, S.A. ⁽²⁾
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Vocal	Consejero Dominical	12/11/2015	28/06/2016	Qatar Investment Authority
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Consejero Dominical	28/06/2016	28/06/2016	Qatar Investment Authority
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Consejero Dominical	30/06/2014	30/06/2014	Aguila LTD. ⁽³⁾
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Consejero Dominical	28/06/2016	28/06/2016	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg.....	Vocal	Consejero Independiente	30/06/2014	30/06/2014	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador	Consejero Independiente	19/06/2008	30/06/2014	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Consejero Independiente	19/06/2008	30/06/2014	--
D. Luis Maluquer Trepal.....	Vocal	Consejero Independiente	31/07/2013	30/06/2014	--
D. Francisco Palá Laguna	Secretario no Consejero	--	13/05/2008	13/05/2008	--
Dña. Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria no Consejera	--	12/05/2010	12/05/2010	--

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

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

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

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

La Junta General de accionistas, celebrada el día 28 de junio de 2016, fijó en 12 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. A la fecha del presente Documento de Registro, forman parte del Consejo de Administración 11 personas.

Durante los 9 primeros meses de 2016, el Consejo de Administración se reunió un total de 7 ocasiones. Asimismo, durante el ejercicio 2015, el Consejo de Administración se reunió un total de 9 ocasiones.

El Consejo de Administración de 30 de junio de 2014 acordó, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el nombramiento de D. Carlos Fernández-Lerga Garralda como “Consejero Independiente Coordinador”. Tal y como prevé el Reglamento de Consejo de Administración de la Sociedad, está especialmente facultado para, entre otras cuestiones: (i) solicitar la convocatoria del Consejo de Administración; (ii) la inclusión de asuntos en el orden del día de un Consejo ya convocado; (iii) coordinar y reunir a los Consejeros no ejecutivos; y (iv) dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.

Comisión Ejecutiva

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el artículo 29 de los Estatutos Sociales y en el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de 3 y un máximo de 8 miembros y su nombramiento requiere, para su validez, el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo.

La composición actual de la Comisión Ejecutiva es la siguiente:

Nombre/Denominación social	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Juan José Brugera Clavero.....	Presidente ⁽¹⁾	Consejero Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra.....	Vocal ⁽²⁾	Consejero Ejecutivo
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Consejero Dominical
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Consejero Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Consejero Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda.....	Vocal	Consejero Independiente

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

(2) Consejero Delegado.

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

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

Durante los 9 primeros meses de 2016, así como durante el ejercicio 2015, la Comisión Ejecutiva no se reunió en ninguna ocasión.

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

Altos Directivos

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

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

Nombre	Cargo
Dña. Carmina Ganyet i Cirera ⁽²⁾	Directora General Corporativa
D. Albert Alcober Teixido ⁽²⁾	Director Área de Negocio
Dña. Angels Arderiu Ibars.....	Directora Financiera
D. Carlos Krohmer.....	Director Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relación con inversores

Nombre	Cargo
Dña. Nuria Oferil Coll ⁽²⁾	Directora de la Asesoría Jurídica
D. Juan Manuel Ortega Moreno.....	Director Comercial e Inversiones
D. Carlos Escosa Farga ⁽²⁾	Auditor Interno

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

(2) Tiene la condición de Alto Directivo.

La dirección profesional de Consejeros y Altos Directivos de la Sociedad es el domicilio social de Colonial, salvo las correspondientes a los siguientes Consejeros: (i) Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani cuya dirección es Qtel Tower 23224, Doha (Qatar); (ii) D. Adnane Mousannif cuya dirección es Ooredoo Tower 23224, Doha (Qatar); (iii) D. Carlos Fernández González cuya dirección es Homero 1500, 202, Colonia Polanco, Los Morales, Delegación Miguel Hidalgo (México); (iv) D. Carlos Fernández-Lerga Garralda cuya dirección es Calle Montesquiza, 14, planta 7, puerta D, Madrid (España); (v) D. Javier Iglesias de Ussel Ordís cuya dirección es Paseo del Naranjo de Bulnes, 87, San Sebastián de los Reyes, Madrid (España); y (vi) D. Luis Maluquer Trepap cuya dirección es Rambla de Catalunya, 123, planta 6, Barcelona (España).

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

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
D. Juan José Brugera Clavero.....	Presidente	--
	Consejero	Electro-Stocks, S.A.–Consejero (vigente)
D. Pedro Viñolas Serra	Delegado	Bluespace, S.A.–Consejero (vigente)
		Inmobiliaria Espacio, S.A.–Vicepresidente (vigente)
		Grupo Villar Mir, S.A.U.–Vicepresidente (vigente)
		Obrascón Huarte Lain (OHL), S.A.-Presidente (vigente)
		OHL Concesiones, S.L.–Presidente (vigente)
		Fertiberia, S.A.–Presidente (vigente)
		Abertis Infraestructuras, S.A.–Consejero (hasta el 30 de septiembre de 2016)
		Puerto Sotogrande, S.A.–Presidente (vigente)
		Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.–Presidente (vigente)
		Torre Espacio Castellana, S.A.– (hasta el 27 de noviembre de 2015)
		Centro Canalejas Madrid, S.L.–Presidente (vigente)
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	Vocal	Ferroglobe, PLC.- Consejero (vigente)
		Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan–Consejero y Vicepresidente (hasta 2016)
		Libyan Qatari Bank–Consejero y Vicepresidente (vigente)
		United Arab Shipping Company–Consejero y Vicepresidente (hasta 2016)
		Qatar Navigation Company- Consejero y Presidente (vigente)
		Qatar Abu Dhabi Investment Company- Consejero y Presidente (vigente)
Sheikh Ali Jassim M.J.Al-Thani	Vocal	
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Elypont – Consejero (vigente)
		Quadrant Capital Advisors, Inc-Managing Director (vigente)
		Valorem S.A. (Colombia)-Consejero (vigente)
		Integral de Servicios Técnicos, S.A.S.-Consejero (Colombia) (vigente)
		Latin America Drilling Colombia S.A.S.-Consejero (Colombia) (vigente)
		SNI International Holdings S.a.r.l.-Consejero (Luxembourg) (vigente)
		SNI Luxembourg S.a.r.l. -Consejero (vigente)
		Banco Corpbanca Colombia (vigente)
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Samson and Surrey S.a.r.l. (vigente)
		Banco Santander , S.A. – vocal (vigente)
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Grupo Finaccess Sapi, S.A. de C.V. – Presidente y CEO (vigente)

<u>Nombre/ Denominación social</u>	<u>Cargo en Colonial</u>	<u>Actividades significativas fuera del Grupo Colonial</u>
		Corporación Financiera Guadalmar (España)–Consejera (vigente) Grupo Security (Chile)–Consejera (vigente) Sociedad Hotelera (Hotel W Santiago, Chile)–Consejera (vigente) Terold Invest- Consejera (vigente) Altamar Capital Privada S.G.E.C.R – Consejera (vigente) Acciona- Consejera (vigente)
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Vocal	Mobile Dreams Factory-Consejera (vigente)
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador	Gamesa Corporación Tecnológica, S.A.–Consejero (hasta 2012) Abantia Corporación–Consejero (hasta 2010) Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A.–Presidente (vigente)
D. Javier Iglesias de Ussel Ordóñez.....	Vocal	Aresbank, S.A. – Consejero (vigente)
D. Luis Maluquer Trepatal.....	Vocal	Cámara Argentina de Comercio en España–Presidente (vigente)
Dña. Carmina Ganyet i Cirera.....	Directora General Corporativa	--
D. Albert Alcober Teixido	Director Área de Negocio	--
Dña. Nuria Oferil Coll	Directora de la Asesoría Jurídica	--
D. Carlos Escosa Farga.....	Auditor Interno	--

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

(2) Desde el mes de diciembre de 2015 la participación se ostenta indirectamente a través de Ferroglobe, PLC.

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

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

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

(a) Consejo de Administración

D. Juan José Brugera Clavero

Ingeniero Técnico Industrial (especialidad Electrónica Industrial) por la Escuela Universitaria de Ingenieros Técnicos Industriales de Terrassa. Asimismo, cuenta con un MBA (Máster en Business Administration)- ESADE (Barcelona), Diploma PDG (Programa de Dirección General), IESE (Barcelona) y en 2004 fue nombrado Doctor Honoris Causa in Economics, por la Constantinian University of Providence, Rhode Island (EE.UU.) y profesor honorario de la Sociedad Científica de Chile. ESERP (Barcelona).

Entre 1967 y 1968 fue profesor adjunto en la cátedra de Electrónica y Servosistemas en la Escuela Industrial de Terrassa y en La Escuela de Telecomunicaciones de La Salle. Desde 1968 hasta 1970 trabajó como Ingeniero en el Laboratorio Industrial Inter-Grundig. Desde 1971 hasta 1975 estuvo en el Departamento de Planificación y Área Comercial en los Servicios Centrales del Banco Atlántico. Asimismo, desde 1975 hasta 1987 ocupó diferentes cargos de responsabilidad en el Banco Sabadell, como Director de la O.P. de Barcelona, Director de la Zona de Barcelona, Subdirector General o Miembro del Comité Central de Dirección. Durante los años 1987 y 1994 fue Consejero Delegado de Sindibank (Sindicato de Banqueros de Barcelona). Durante el periodo 1994 hasta 2006 ya estuvo ligado a Inmobiliaria Colonial (Sociedad absorbida) ocupando los cargos de Consejero Delegado y Administrador de SFL. Asimismo, desde julio de 2006 hasta marzo de 2007 ocupó el cargo de

Director General de Grupo Mutua Madrileña. Asimismo, ejerció el cargo de Presidente de la Fundación ESADE hasta el año 2005, donde fue profesor agregado durante 15 años.

Juan José Brugera Clavero se incorporó a Colonial en junio de 2008 y, desde abril de 2010, preside la sociedad SFL. Es actualmente Presidente del Círculo de Economía.

D. Pedro Viñolas Serra

Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y por la Universidad Politécnica de Cataluña y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también estudió Derecho.

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

Pedro Viñolas se incorporó a Colonial en julio de 2008 y actualmente es miembro del Consejo de Administración de SFL, formando parte de su Comité Ejecutivo. Es profesor titular del departamento de Finanzas de ESADE y miembro del Consejo de Administración de Electro-Stocks, S.A. y de Bluespace, S.A.

D. Juan Villar-Mir de Fuentes

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

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

Sheikh Ali Jassim M. J. Al Thani

De nacionalidad catari. Ejerce su actividad profesional desde hace más de 30 años, en colaboración con el Gobierno de Qatar, principalmente en los sectores de Comercio, Finanzas e Inmobiliario. Desde 2007 es Consejero Senior en Estrategia e Inversiones.

Ha sido hasta 2016 Vicepresidente, miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo del Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan (sociedad cotizada y la segunda banca más importante de Jordania); miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente de United Arab Shipping Company en Dubai, EAU, desde 2003 hasta 2016; Vicepresidente de LQB– Libyan Qatari Bank desde 2007, y en 2009 fue nombrado Presidente y Director General de Qatar Navigation, sociedad catari cotizada de la cual es miembro del Consejo de Administración desde 2003. Este Holding ejerce sus actividades en los sectores del transporte marítimo e inmobiliario. Desde 2012 es miembro del Consejo de Administración de QADIC-Qatar Abu Dhabi Investment Company-, sociedad especializada en Inversión Inmobiliaria y private equity. En noviembre de 2015 fue nombrado Consejero de Société Foncière Lyonnaise (SFL).

D. Adnane Mousannif

De doble nacionalidad francesa y marroquí, actualmente ejerce su actividad en Qatar Investment Authority – QIA– el fondo de inversión soberano de Qatar. En los últimos años ha participado, en nombre de QIA, en la mayoría de sus operaciones inmobiliarias en Europa y América, incluyendo la adquisición por parte del grupo de Canary Wharf en Londres y la adquisición del edificio Virgin Megastore en los Campos Elíseos de París, sede de Le Figaro y Cartier.

Asimismo, participó, en nombre de QIA, en la entrada de ésta en el capital de Société Foncière Lyonnaise y de Inmobiliaria Colonial en España. Anteriormente, trabajó durante varios años para los fondos de Morgan Stanley Real Estate Investing en Europa. Tiene un Máster en creación empresarial y Finanzas por la ESCP Europe Business School y una licenciatura en ingeniería civil.

D. Juan Carlos García Cañizares

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

Es un banquero de inversión que ha liderado fusiones, adquisiciones y financiación de adquisiciones durante más de 25 años por un valor de más de \$35 mil millones de dólares. Fue Vicepresidente de Planeación de Bavaria, una de las principales compañías cerveceras de América Latina, donde fue responsable del programa internacional de adquisiciones de cervecerías por \$4 mil millones de dólares y la posterior fusión con SABMiller plc por un valor de \$8 mil millones de dólares, creando así la segunda mayor empresa cervecera del mundo. En los últimos años lideró, en nombre del Grupo Santo Domingo, la negociación para la conversión de su participación en SABMiller por una participación en Anheuser Busch Inbev, luego de la fusión de estas, transacción que concluyó en 2016. Antes de su ingreso al Grupo Santo Domingo, fue co-fundador y Socio Principal de Estrategias Corporativas, una firma de banca de inversión en América Latina.

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

D. Carlos Fernández González

Ingeniero Industrial, ha realizado programas de alta dirección en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa.

Durante más de 30 años ha ocupado puestos de elevada responsabilidad, complejidad y competencias en la dirección de empresas de diversos sectores. Ha sido CEO (1997-2013) y Presidente del Consejo de Administración (2005-2013) del Grupo Modelo, del que sigue siendo miembro del consejo asesor. Desde su nombramiento como CEO hasta 2013 este Grupo se consolidó como la empresa cervecera líder en México, el séptimo grupo a nivel mundial y la mayor empresa exportadora de cerveza en el mundo.

Asimismo, ha sido Consejero en empresas internacionales y nacionales como, entre otras, Anheuser Busch (EUA), Emerson Electric Co. (EUA), Grupo Televisa (México), Crown Imports, Ltd. (EUA), Inbursa (México) y Bolsa Mexicana de Valores. Además, ha sido miembro del consejo asesor internacional de Banco Santander, S.A. y Consejero de Grupo Financiero Santander México S.A.B de C.V.

Actualmente es Presidente del Consejo de Administración y director general de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V. -empresa de la que es fundador- con presencia en México, España y Estados Unidos. También es Consejero independiente del Banco Santander, S.A.

Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg

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.

En el año 2011 fue nombrada Consejera de la sociedad Terold Invest, S.L. y en julio de 2015 fue nombrada Consejera de Acciona, S.A.

D. Carlos Fernández-Lerga Garralda

Licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra, Máster en Estudios Europeos por la Universidad de Lovaina (Bélgica) y cursos de Doctorado en Derecho en la Universidad Complutense de Madrid así como Cursos de Especialización en Derecho Mercantil para post-graduados en el Centro de Formación del Banco de España. Completó sus estudios en Derecho Internacional en la Academia de Derecho Internacional de La Haya, en Derecho Comparado y Organizaciones Internacionales en Estrasburgo y en el *Collège Universitaire d'études fédéralistes Niza, Val d'Aosta*.

Desde 1978 hasta 1983 fue Vocal Asesor del Ministro y de la Secretaría de Estado para las Relaciones con las Comunidades Europeas, desde donde participó en la negociación de la adhesión de España. Asimismo, desde 1984 hasta 1986 ocupó el cargo de Director General de Asesoramiento Comunitario en el Grupo Banco Hispano Americano. Ha sido también Consejero de Abantia Corporación. Ha sido asimismo Consejero coordinador y presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (*Lead Independent Director*) y Consejero General de La Caixa. Miembro del Secretariado Internacional de la *World Federalist Youth* (Amsterdam, Holanda); Secretario de la LECE, Madrid (Liga Europea de Cooperación Económica); Secretario de la Fundación para el Progreso y la Democracia, Diputado (Tesorero) de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, vocal de la Comisión Ejecutiva del Real Instituto Elcano y Patrono de las Fundaciones Consejo España/EEUU y Consejo España/China. Asimismo, ha desarrollado una importante labor docente en la Facultad de Ciencias Políticas de la Universidad Complutense y en el Instituto de Estudios Europeos de la Universidad de Alcalá de Henares, entre otros, y es autor de numerosas publicaciones en materias jurídicas.

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

D. Javier Iglesias de Ussel Ordís

Javier Iglesias de Ussel y Ordís cuenta con una dilatada carrera en el mundo financiero. En 1974 se incorpora en Londres a Lloyds Bank International donde a lo largo de 21 años tendría diversos puestos de responsabilidad en Banca Corporativa en Dubai, Sao Paulo, Asunción y Madrid. En 1995 se incorpora a The Bank of New York y es nombrado Country Manager para la Península Ibérica. En 2002 se traslada a Nueva York y es nombrado Director General para América Latina. Del 2008 hasta diciembre del 2013 dirigió la Oficina de Representación del banco chileno Banco de Crédito e Inversiones. Desde 2008 el Sr. Iglesias de Ussel es Consejero Independiente en Inmobiliaria Colonial y desde marzo de 2015 es también Consejero Independiente en Aresbank.

El Sr. Iglesias de Ussel es Licenciado en Historia Moderna por la Universidad de Barcelona y a lo largo de su carrera profesional ha participado en un gran número de cursos en Dirección y Administración de Empresas, Marketing, Análisis de Riesgo y Prevención contra el Lavado de Dinero. Ha vivido 22 años fuera de España y habla inglés, francés y portugués.

D. Luis Maluquer Trepal

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

A lo largo de su vida profesional, a través del despacho Maluquer Advocats, S.C.P., ha asesorado a diversas entidades nacionales e internacionales, prestando sus servicios en el ámbito de la consultoría, del asesoramiento jurídico y de los litigios judiciales, arbitrajes y procesos de mediación. Asimismo, cuenta con experiencia docente en diversas instituciones como Cambra de Comerç de Barcelona y se desempeñó como consejero de la Association Europeenne pour le Droit Bancaire et Financier (AEDBF Paris).

Actualmente, es Socio del Despacho Maluquer Advocats, S.C.P. y consejero y secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra SFL de la que es consejero. Asimismo, es apoderado especial, secretario del consejo en diversas filiales de compañías europeas, especialmente en los sectores de infraestructuras y Agroalimentario. Es actualmente Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España.

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

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

Dña. Carmina Ganyet i Cirera

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

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

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

Actualmente, ocupa el cargo de Directora General Corporativa en Colonial desde enero de 2009, Consejera de SFL, Consejera Independiente del Institut Català de Finances (ICF) y Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones del ICF; y es Consejera Independiente y miembro del Comité de Auditoría de Segurcaixa-Adeslas.

D. Albert Alcober Teixido

Diplomado en Marketing, Dirección y Administración de empresas por la Escuela Superior de Marketing y Administración de Empresas (ESMA) de Barcelona. Postgrado en publicidad. Miembro de EPRA Sustainability Committee y de la Junta Directiva de la AEO.

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

A partir de enero de 2009 ha asumido la Dirección del Negocio de Colonial, cargo que ocupa en la actualidad.

Dña. Angels Arderiu Ibars

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

Inició su trayectoria profesional en el campo de la auditoría de cuentas donde ejerció durante nueve años. Se incorporó a Colonial en marzo de 1999 como Responsable de Contabilidad, accediendo, en enero de 2009, al cargo de Directora Financiera, cargo que ocupa actualmente. Es miembro del Consejo de Administración de SFL.

D. Carlos Krohmer

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

Empezó su carrera profesional en el Grupo Unilever en Hamburgo asumiendo diferentes puestos de responsabilidad en las áreas de *Controlling* y Finanzas. En 1999 fue nombrado Head of Management Control de Unilever Bestfoods Alemania. En 2001 se incorporó a CaixaHolding (actual Critería), filial del “Grupo La Caixa”, en el área de Desarrollo Corporativo como Director de participaciones Real Estate y Senior Project Manager en el proceso de la salida a bolsa de Critería. Hasta mediados de 2008 fue consejero de Holret, S.A., filial inmobiliaria francesa de Critería. Se incorporó a Colonial en enero 2009. Hasta el año 2010 ha sido profesor asociado de Corporate Finance en *Business Engineering School La Salle*.

Actualmente, ocupa el cargo de Director de Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relaciones con Inversores en Colonial desde enero de 2009 y es miembro del Consejo de Administración de SFL. Asimismo es miembro del *Investor Relations Committee* de la EPRA (*European Public Real Estate Association*) y miembro de la Junta Directiva del Círculo de Ejecutivos de Habla Alemana.

Dña. Nuria Oferil Coll

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

Inició su carrera profesional en Roca Junyent, firma en la cual fue Abogado Asociado. Se incorporó a los servicios jurídicos de Colonial en 2004. A partir del año 2010 asumió el cargo de Directora de la Asesoría Jurídica y de Vicesecretaria del Consejo de Administración de Colonial. Es miembro del consejo de Administración de SFL.

D. Juan Manuel Ortega Moreno

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

Inició su trayectoria profesional en el sector inmobiliario en 1997 en la empresa Detinsa. Posteriormente trabajó en el IESE colaborando en la elaboración del primer Libro Blanco del Sector Inmobiliario y diversos trabajos del campo financiero/inmobiliario. Se incorporó a JLL (Jones Lang Lasalle) en enero de 2001 y desempeñó diversos cargos como consultor senior en la división de office leasing y como responsable de la división de agencia residencial en España. En noviembre 2005 se unió a UBS Bank donde trabajó en el equipo internacional de real estate Investment Management y como responsable inmobiliario en la banca privada España. Entre los años 2011 y 2014 ha sido responsable del área de Capital Markets de JLL. Ha ejercido también actividad como profesional autónomo en el campo de la investigación y consultoría estratégica.

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

D. Carlos Escosa Farga

Licenciado en Administración y Dirección de empresas por la Universidad de Barcelona, Programa de Dirección Financiera en EADA y estudios de postgrado en dirección contable y control de gestión y en auditoría interna.

Inició su carrera profesional en 1996 como responsable de la gestión contable de una empresa del sector de servicios, permaneciendo hasta 1997. Posteriormente se incorporó a Sony España, S.A. desarrollando tareas de *controller* en el área Financiera, donde permaneció hasta 1999. Se incorporó a Colonial en diciembre de 1999 en el área Financiera. Desde mediados del 2005 hasta mayo de 2014, realizó las funciones de Responsable de Contabilidad y Administración de Negocio. A partir de esa fecha asumió las funciones de Responsable de Auditoría Interna. Desde febrero de 2015 ha sido nombrado Auditor Interno de Colonial, cargo que ocupa en la actualidad.

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

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

Según la información que ha sido facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con la Sociedad y sus intereses privados, ni realizan actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad, salvo aquellas que se indican en el epígrafe 14.1, en los cuadros que enumeran las sociedades de las que las personas mencionadas en dicho epígrafe 14.1 son, o han sido, miembros de los órganos de administración, supervisión o socios directos, en cualquier momento durante los últimos 5 años.

En todo caso, los miembros del Consejo de Administración de Colonial tienen la obligación de comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

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

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

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

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

Se hace constar que, según la información de la que dispone Colonial, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior que sea titular de acciones o valores de Colonial ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición, todo ello sin perjuicio de las restricciones previstas en la normativa aplicable y las derivadas del plan de entrega de acciones de la Sociedad (véase epígrafe 15.1).

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

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

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

“Artículo 30. Retribución

1. El cargo de Consejero será remunerado.

2. El sistema de remuneración de la Sociedad consistirá en los siguientes conceptos:

(i) una remuneración anual fija y determinada por la pertenencia al Consejo y a sus comisiones;

(ii) dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus comisiones; y

(iii) una remuneración referenciada al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, destinada a los Consejeros. Su aplicación deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que, en su caso, se tome como referencia y el plazo de duración del plan.

3. La Junta General de Accionistas aprobará al menos cada tres años como punto separado del orden del día la política de remuneraciones de los Consejeros que se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneración previsto en el apartado anterior. Cualquier modificación o sustitución de la misma requerirá la previa aprobación de la Junta General de Accionistas conforme al procedimiento establecido para su aprobación en la Ley y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.

La política de remuneraciones de los Consejeros determinará la remuneración de los Consejeros en su condición de tales dentro del sistema de remuneración previsto en estos Estatutos e incluirá el importe máximo de la remuneración anual a satisfacer al conjunto de los administradores en esta condición. La determinación de la remuneración de cada Consejero corresponderá al Consejo de Administración, que tendrá en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero, la pertenencia a comisiones del Consejo y demás circunstancias objetivas que considere relevantes.

La aplicación del presente sistema de remuneración guardará una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Igualmente, se orientará a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad y evitará la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

4. La remuneración de los Consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas se ajustará a la política de remuneraciones de los Consejeros, que necesariamente deberá contemplar la cuantía de la retribución fija anual y su variación en el periodo al que la política se refiera, los distintos parámetros para la fijación de los componentes variables y los términos y condiciones principales de sus contratos comprendiendo, en particular, su duración, indemnizaciones por cese anticipado o terminación de la relación contractual y pactos de exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización.

Corresponde al Consejo de Administración fijar la retribución de los Consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas y los términos y condiciones de sus contratos con la Sociedad de conformidad con la política de remuneraciones aprobada por la Junta General. En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la Sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. En este sentido, los Consejeros no podrán percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en sus respectivos contratos.

5. El Consejo elaborará un Informe Anual sobre las retribuciones de sus Consejeros, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los Consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los Consejeros en dicho ejercicio. El Informe se difundirá y someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General Ordinaria de accionistas.”

A continuación se indica el detalle individualizado percibido por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2015, desglosado por conceptos retributivos:

NOMBRE	Retribución devengada				Retribución devengada en sociedades del Grupo				Totales		
	Total Retribución metálico	Importe de las acciones otorgadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2015 Sociedad	Total Retribución Metálico	Importe de las acciones entregadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2015 Grupo	Total ejercicio 2015	Aportación al sistema de ahorro durante el ejercicio	
D. Juan José Brugera Clavero	669	302	0	971	186	109	0	295	1266	0	
Grupo Villar Mir, S.A.U. ⁽¹⁾	134	0	0	134	0	0	0	0	134	0	
D. Pedro Viñolas Serra	791	786	0	1.577	25	0	0	25	1.602	0	
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	136	0	0	136	0	0	0	0	136	0	
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani ⁽²⁾	7	0	0	7	2	0	0	2	9	0	
Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes ⁽³⁾	58	0	0	58	0	0	0	0	58	0	
D. Juan Carlos García Cañizares.....	133	0	0	133	0	0	0	0	133	0	
D. Francesc Mora Sagués ⁽³⁾	136	0	0	136	0	0	0	0	136	0	
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg.....	117	0	0	117	0	0	0	0	117	0	
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	265	0	0	265	36	0	0	36	301	0	
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	200	0	0	200	0	0	0	0	200	0	
D. Luis Maluquer Trepal.....	126	0	0	126	18	0	0	18	144	0	
TOTAL	2.772	1.088	0	3.860	267	109	0	376	4.236	0	

(1) Representada por D. Juan-Miguel Villar Mir. Grupo Villar Mir, S.A.U. causó baja como miembro del Consejo de Administración en diciembre del ejercicio 2016.

(2) El Consejero Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani fue nombrado miembro del Consejo de Administración por el sistema de cooptación el 12 de noviembre de 2015. Dicho nombramiento fue ratificado por la Junta General de accionistas de 28 de junio de 2016.

(3) El Consejero D. Francesc Mora Sagués causó baja como miembro del Consejo de Administración en mayo del ejercicio 2016. Asimismo, la Consejera Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes causó baja como miembro del Consejo de Administración en noviembre del ejercicio 2015.

A continuación se indica el detalle individualizado de la retribución en metálico percibida por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2015:

	Sueldos	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	TOTAL
D. Juan José Brugera Clavero.....	400	100	43	126	0	0	0	0	669
Grupo Villar Mir, S.A.U. ⁽¹⁾	0	100	34	0	0	0	0	0	134
D. Pedro Viñolas Serra.....	520	50	27	169	0	25	0	0	791
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	0	50	36	0	0	50	0	0	136
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani ⁽²⁾	0	7	0	0	0	0	0	0	7
Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes ⁽³⁾	0	43	15	0	0	0	0	0	58
D. Juan Carlos García Cañizares.....	0	50	33	0	0	50	0	0	133
D. Francesc Mora Sagués ⁽³⁾	0	50	36	0	0	50	0	0	136
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg.....	0	50	42	0	0	25	0	0	117
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda.....	0	100	65	0	0	100	0	0	265
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	0	50	75	0	0	75	0	0	200
D. Luis Maluquer Trepat.....	0	50	51	0	0	25	0	0	126

(1) Representada por D. Juan-Miguel Villar Mir. Grupo Villar Mir, S.A.U. causó baja como miembro del Consejo de Administración en diciembre del ejercicio 2016.

(2) El Consejero Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani fue nombrado miembro del Consejo de Administración por el sistema de cooptación el 12 de noviembre de 2015. Dicho nombramiento fue ratificado por la Junta General de accionistas de 28 de junio de 2016.

(3) El Consejero D. Francesc Mora Sagués causó baja como miembro del Consejo de Administración en mayo del ejercicio 2016. Asimismo, la Consejera Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes causó baja como miembro del Consejo de Administración en noviembre del ejercicio 2015.

A continuación se indica la información sobre la retribución total de los miembros del Consejo de Administración de Colonial para el ejercicio 2015.

A) Por la pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad, las retribuciones durante el ejercicio 2015 fueron las siguientes:

Concepto retributivo	2015 Importe (miles €)
Retribución fija ⁽¹⁾	920
Retribución variable.....	295
Dietas.....	457
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros.....	1.088
Atenciones estatutarias.....	1.100
Otros.....	0
Total	3.860

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

Otros beneficios	2015 Importe (miles €)
Anticipos.....	0
Créditos concedidos.....	0
Fondos y planes de pensiones: aportaciones.....	0
Fondos y planes de pensiones: obligaciones contraídas.....	0
Primas de seguros de vida.....	0
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros.....	0
Total	0

B) Por la pertenencia de los Consejeros de Colonial a otros Consejos de Administración y/o a la alta dirección de las sociedades dependientes de Colonial, percibieron durante el ejercicio 2015 las siguientes cantidades:

Concepto retributivo	2015 Importe (miles €)
Retribución fija.....	150
Retribución variable.....	0
Dietas.....	117
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros.....	109
Atenciones estatutarias.....	0
Otros.....	0
Total	376

Otros beneficios	2015 Importe (miles €)
Anticipos.....	0
Créditos concedidos.....	0
Fondos y planes de pensiones: aportaciones.....	0
Fondos y planes de pensiones: obligaciones contraídas.....	0
Primas de seguros de vida.....	0
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros.....	0
Total	0

C) Por tipología de Consejero:

Tipología Consejeros	2015	
	Por Sociedad	Por Grupo
	(miles €)	
Ejecutivos	2.548	320
Externos dominicales	604	2
Externos independientes	582	36
Otros externos	126	18
Total	3.860	376

D) Respecto al beneficio atribuido al Grupo Colonial:

	2015
Remuneración total Consejeros (miles de euros)	4.236
Remuneración total Consejeros/beneficio atribuido al Grupo Colonial	0,01

Las retribuciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2016 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascendieron a 3.206,8 miles de euros, de los cuales 1.196 miles de euros corresponden al plan de incentivos a largo plazo.

Retribución de los administradores de la Sociedad

La Junta General de accionistas de 28 de junio de 2016 aprobó, bajo el punto decimoquinto del orden del día, la Política de Remuneraciones de los Consejeros de la Sociedad (la “**Política de Remuneraciones de los Consejeros**”) que es de aplicación con efectos a partir del 1 de enero de 2016 y que tendrá validez durante los tres ejercicios siguientes. La Política de Remuneraciones de los Consejeros establece en 1.900.000 euros el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los Consejeros en su condición de tales. El referido límite se mantendrá vigente en tanto no se apruebe por la Junta General su modificación. No obstante, si aumenta el número de miembros del Consejo en más de 12 miembros o de las Comisiones del Consejo de Administración, dicho importe máximo se incrementará en un 10% por cada nuevo miembro del Consejo o de las Comisiones que implique un aumento del número de sus miembros. La determinación y la distribución de la remuneración fija y por asistencia a reuniones de cada Consejero no ejecutivo en su condición de tal corresponderá al Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, teniendo en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero no ejecutivo, la pertenencia a comisiones del Consejo de Administración, la evaluación del desempeño y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes.

El Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Inmobiliaria Colonial, S.A. correspondiente al ejercicio 2015 fue depositado en la CNMV el 22 de febrero de 2016 y aprobado con carácter consultivo por la Junta General de accionistas de 28 de junio de 2016 bajo el punto decimocuarto del orden del día. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la “**Orden EHA/3537/2005**”), se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicho informe, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

a) *Retribución de los Consejeros en el ejercicio 2016 por su condición de tales:*

Los Consejeros ejecutivos, a diferencia de los no ejecutivos, no percibirán remuneración por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad ni a sus Comisiones; ni cantidad fija anual ni remuneración por dietas de asistencia al Consejo de Administración de la Sociedad ni a sus Comisiones. En este sentido, los Consejeros no ejecutivos percibirán las siguientes cantidades:

- (i) El Vicepresidente del Consejo percibirá una retribución fija anual de 100.000 euros.

- (ii) El Consejero Independiente Coordinador percibirá una cantidad fija anual de 75.000 euros.
- (iii) El resto de Consejeros percibirán una cantidad fija anual de 50.000 euros.
- (iv) Adicionalmente, el Vicepresidente del Consejo percibirá en calidad de dietas de asistencia para cada una de las reuniones del Consejo la cantidad de 4.800 euros y el resto de Consejeros la cantidad de 3.000 euros.
- (v) Los Presidentes del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones percibirán asimismo cada uno una cantidad fija anual adicional de 50.000 euros y el resto de los integrantes de dichas Comisiones percibirán la cantidad fija anual de 25.000 euros.
- (vi) Igualmente, el Vicepresidente de la Comisión Ejecutiva, y los Presidentes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y del Comité de Auditoría y Control, percibirán en calidad de dietas de asistencia para cada una de las reuniones la cantidad de 4.800 euros, y los vocales de dichas comisiones la cantidad de 3.000 euros cada uno por cada reunión.

Asimismo, los Consejeros, por su condición de tales, dispondrán de una póliza de seguro colectiva de responsabilidad civil que cubra toda responsabilidad por actos y conductas de los Consejeros y directivos de la Sociedad como consecuencia del desempeño de las actividades propias de sus funciones. El coste de este seguro no se incluye en el límite anual para el conjunto de Consejeros antes indicado.

b) Retribución del Presidente y del Consejero Delegado para el ejercicio 2016

(i) Retribución anual fija

- Presidente del Consejo de Administración que desempeña determinadas funciones ejecutivas: su retribución anual fija asciende a 550.000 euros.
- Consejero Delegado y primer ejecutivo de la Sociedad: su retribución anual fija asciende a 640.000 euros.

(ii) Retribución variable

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

- Retribución variable ordinaria: se determinará anualmente por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de forma global en función de los objetivos de naturaleza personal, como la dedicación o excelencia profesional, económica o presupuestaria, como el grado de cumplimiento del presupuesto anual, de los objetivos de inversión o nivel de ocupación de inmuebles, y en función de la evaluación del desempeño de las funciones que le son propias, de la supervisión del gobierno corporativo y su contribución a la mejora de la reputación corporativa de la Sociedad. Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de 28 de junio de 2016, tanto el Presidente como el Consejero Delegado, podrían percibir como retribución variable hasta un máximo de un 100% sobre la retribución anual fija que corresponda a cada uno.

Adicionalmente, el Presidente y el Consejero Delegado podrán percibir además cada año, si se dieran condiciones excepcionales, una remuneración variable adicional cuya cuantía máxima podrá alcanzar hasta el 200% de su remuneración fija anual. Esta remuneración variable adicional podrá ser acordada en atención a la participación de uno o ambos Consejeros ejecutivos en operaciones corporativas, de adquisición, inversión, reestructuración o cualquier otra operación o actuación que por su naturaleza, complejidad, cuantía y resultados genere de forma significativa valor añadido a los accionistas o produzca un beneficio económico o un incremento patrimonial significativo que refuercen la sostenibilidad de la Sociedad.

- Plan de entrega de acciones: véase apartado c) siguiente.

(iii) Retribuciones adicionales

El sistema retributivo del Consejero Delegado y del Presidente del Consejo de Administración se complementa con determinadas retribuciones en especie en concepto de uso de vehículo, seguro

médico de salud familiar, incapacidad y accidentes. Adicionalmente, la Sociedad satisface una retribución en especie a favor del Consejero Delegado en concepto de seguro de vida.

Por otro lado, la Sociedad se obliga a concertar y mantener, a su costa, un seguro de responsabilidad civil para cubrir toda responsabilidad por actos y conductas de los Consejeros ejecutivos como consecuencia del desempeño de sus funciones como Consejeros de la Sociedad, en los términos fijados en sus contratos.

(iv) Previsión social

Véase epígrafe 15.2 del presente Documento de Registro.

(v) Retribución adicional contingente

Véase epígrafe 16.2 del presente Documento de Registro.

c) *Plan de entrega de acciones*

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

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

- *Descripción del Plan:* entrega de acciones ordinarias a los beneficiarios del Plan dependiendo del cumplimiento anual de determinados indicadores y de que sus beneficiarios sean Consejeros ejecutivos o tengan relación mercantil o laboral con Colonial o su grupo en las fechas de entrega de las acciones.
- *Finalidad del Plan:* establecimiento de un sistema retributivo complementario con el que lograr una todavía mayor alineación de los intereses de los destinatarios con el interés principal perseguido por el Consejo de Administración y por el equipo directivo, que es la maximización del beneficio para el accionista.
- *Beneficiarios del Plan:* el Presidente del Consejo de Administración (D. Juan José Brugera Clavero), el Consejero Delegado (D. Pedro Viñolas Serra) y los miembros del comité de dirección de Colonial entre los que se encuentran los Altos Directivos.
- *Determinación del número de acciones:* el número máximo de acciones que tendrá derecho a percibir anualmente el Presidente del Consejo, D. Juan José Brugera Clavero, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 488.372 acciones.

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

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

- *Condiciones del Plan:* la determinación del número de acciones a asignar a los beneficiarios del Plan quedará condicionado al cumplimiento de los siguientes indicadores:
 - En el caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea de entre un 95% y un 105% con respecto a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, se devengará el 100% del número de acciones previsto.
 - En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea inferior hasta un 25% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, el número máximo de acciones que tendrían derecho a percibir los beneficiarios en ese año se reducirá en un 1,5% por cada punto porcentual de reducción del señalado flujo de caja neto de operaciones por debajo del 95%.

- En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea superior en más del 5% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, el número máximo de acciones que tendrían derecho a percibir los beneficiarios en ese año se aumentará en un 1,5% por cada punto porcentual de incremento del señalado flujo de caja neto de operaciones por encima del 105%, hasta un nuevo número máximo de acciones equivalente al 125% del número de acciones previsto.
- En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea inferior en más de un 25% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, no se devengará ninguna parte del número de acciones previsto.

El número de acciones a entregar en función de los cálculos anteriormente descritos será ajustado a la baja en un 25% cada año en el supuesto de que el *Net Asset Value* de las acciones de Colonial no experimente un crecimiento anual del 4% en el periodo que comprende los años de 2015 a 2018. El número de acciones acumulado concedido será ajustado al final de cada año para reflejar que la aplicación del plan sigue este criterio.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el objetivo de *Net Asset Value* anual a obtener se calculará a partir de incrementar el dato obtenido en el año anterior a una tasa del 4%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el supuesto de que durante la vigencia de este Plan, el Presidente o el Consejero Delegado fueran despedidos de forma improcedente, la Junta General no prorogue 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. 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.

15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad no asumió ninguna obligación en materia de pensiones, jubilación o similares con los miembros del Consejo de Administración o de la Alta Dirección y, por ello, no existen importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto.

No obstante, la nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros, con efectos a partir del 1 de enero de 2016, establece que los Consejeros ejecutivos serán beneficiarios de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, y adicionalmente, en su caso, pueden reconocerse coberturas de prestación definida para las contingencias de invalidez y fallecimiento. Las aportaciones anuales serán en 2016 de 75.000 euros para el Presidente del Consejo de Administración y de 100.000 euros para el Consejero Delegado.

La citada cantidad se incrementará anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC que publique el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año natural inmediatamente anterior a la fecha de la revisión, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo. El sistema de previsión social de los Consejeros ejecutivos reconocerá la consolidación de derechos económicos en el supuesto de que se produzca el cese o la extinción de la relación profesional antes del acaecimiento de las contingencias cubiertas, salvo que dicho cese o extinción se produzca por causa justa.

Por otro lado, el Consejo de Administración de fecha 27 de julio de 2016, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobó que la Directora General Corporativa, Dña. Carmina Ganyet Cirera, fuera asimismo beneficiaria de un sistema de previsión en régimen de aportación que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, y adicionalmente, en su caso, puedan reconocerse coberturas de prestación definidas para las contingencias de invalidez y fallecimiento. Las aportaciones anuales serán en 2016 de 60.000 euros.

La citada cantidad se incrementará anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC que publique el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año natural inmediatamente anterior a la fecha de la revisión, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

16.1 *Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de los Estatutos Sociales de Colonial, los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por un plazo de 4 años, pudiendo ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración. La fecha del primer y último nombramiento de los Consejeros se recoge en el epígrafe 14.1 del presente Documento de Registro.

El nombramiento de los Consejeros de Colonial caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que hubiese de resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

16.2 *Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.*

La Junta General de accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó, bajo el punto decimoquinto del orden del día, la Política de Remuneraciones de los Consejeros de la Sociedad (véase epígrafe 15.1) en la que se prevén los términos y condiciones principales de los contratos de los Consejeros Ejecutivos, entre los cuales se incluye la indemnización a percibir por la terminación de la relación contractual de aquellos que se detalla a continuación.

- a) El Presidente percibirá de la Sociedad, en concepto de indemnización por terminación del contrato un importe bruto equivalente a dos anualidades de la remuneración fija y variable, con un mínimo de 1.650.000 euros, importe que se incrementará anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo que publique el Instituto Nacional de Estadística para cada año natural transcurrido hasta la fecha de extinción, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo. Para calcular esta indemnización se tendrá en consideración la media de las cantidades percibidas en concepto de remuneración fija y variable en las dos últimas anualidades, excluyéndose las cantidades que hubiera podido percibir el Presidente en concepto de remuneración variable adicional, así como cualquier cantidad que pudiera derivarse a su favor del Plan de la Sociedad.
- b) El Consejero Delegado percibirá de la Sociedad, en concepto de indemnización por terminación del Contrato un importe bruto equivalente a dos anualidades de la remuneración fija y variable, con un mínimo de 1.920.000 euros, importe que se incrementará anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo que publique el Instituto Nacional de Estadística para cada año natural transcurrido hasta la fecha de extinción, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo. Para calcular esta indemnización se tendrá en consideración la media de las cantidades percibidas en concepto de remuneración fija y variable en las dos últimas anualidades, excluyéndose las cantidades que hubiera podido percibir el Consejero Delegado en concepto de remuneración variable adicional, así como cualquier cantidad que pudiera derivarse a su favor del Plan de la Sociedad.

En el supuesto de cambio de control de la sociedad o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, así como en el de reducción sustancial de sus funciones respectivas o modificación de las condiciones pactadas en sus contratos sin su consentimiento, el interesado dispondrá de un plazo de tres meses, a contar desde la fecha de eficacia de los mencionados acuerdos o cambios, para comunicar por escrito al Consejo de Administración su dimisión o renuncia, como Consejero Delegado o como Presidente con funciones ejecutivas, en cuyo caso, tendrán derecho a la indemnización señalada anteriormente. A los efectos de la aplicación de lo indicado se entenderá por fecha de eficacia del cambio de control o de cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, la fecha de publicación de tales circunstancias como hecho relevante en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En el caso de acuerdo del Consejo de Administración de reducción sustancial de las

funciones del Presidente ejecutivo o del Consejero Delegado o de modificación de las condiciones pactadas en sus contratos sin su consentimiento, desde que el interesado reciba notificación fehaciente del acuerdo.

16.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.

Comité de Auditoría y Control

A) Composición

El Comité de Auditoría y Control estará compuesto por un mínimo de 3 y un máximo de 8 Consejeros, debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos. El Consejo de Administración designará, a propuesta de su Presidente, a los miembros del Comité, designando a uno de ellos, al menos, teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. En su conjunto, los miembros del Comité de tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenezca la Sociedad.

El Comité designará, de entre sus miembros, al Presidente, debiendo estar en todo caso presidida por un Consejero independiente, el cual deberá ser sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de 1 año desde su cese (artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración). Asimismo el Comité también designará, de entre sus miembros, un Secretario, o bien podrá designar como tal al Secretario o cualquiera de los Vicesecretarios del Consejo.

Durante los 9 primeros meses de 2016, el Comité de Auditoría y Control se reunió un total de 7 ocasiones. Asimismo, durante el ejercicio 2015, el Comité de Auditoría y Control se reunió un total de 8 ocasiones.

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

Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D ^a . Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Presidente	Consejero Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Consejero Independiente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	Vocal	Consejero Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Consejero Independiente
D. Luis Maluquer Trepapat.....	Vocal	Consejero Independiente

B) Competencias

Las funciones del Comité de Auditoría y Control, de conformidad con el artículo 32 de los Estatutos Sociales y con el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, son, entre otras, las siguientes:

1. Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia del Comité y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que el comité ha desempeñado en ese proceso.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
4. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección de conformidad con lo previsto en la normativa vigente, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de

él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

5. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por el Comité y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa vigente, sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculadas a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
7. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.
8. La elaboración de un informe anual sobre las actividades del Comité de Auditoría y Control, que deberá ser incluido en el informe de gestión.
9. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
10. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

C) Funcionamiento

El Comité de Auditoría y Control se reunirá siempre que lo soliciten al menos dos de sus miembros o lo acuerde el Presidente, a quien corresponde convocarlo. Las conclusiones obtenidas en cada reunión se llevarán a un acta de la que se dará cuenta al pleno del Consejo.

El Comité de Auditoría y Control quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. El miembro del Comité afectado se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Comité.

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 convocado a tal fin, pudiendo disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. En particular, los Consejeros ejecutivos de la Sociedad deberán acudir a informar en la medida que el propio Comité así lo acuerde. Asimismo, el Comité podrá requerir la asistencia en sus sesiones del auditor externo de la Sociedad, así como requerir los servicios externos de letrados y otros profesionales independientes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

A) Composición

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará integrada por un mínimo de 3 y un máximo de 8 Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración y debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos.

Los miembros de la Comisión cesarán en su cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros al Presidente, que deberá reunir la condición de Consejero independiente. Asimismo la Comisión también designará, de entre sus miembros, un Secretario; o bien podrá designar como tal al Secretario o cualquiera de los Vicesecretarios del Consejo.

Durante los 9 primeros meses de 2016, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió un total de 5 ocasiones. Asimismo, durante el ejercicio 2015, la Comisión de Nombramiento y Retribuciones se reunió un total de 4 ocasiones.

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

Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Presidente	Consejero Independiente
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Vocal	Consejero Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Consejero Dominical
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Consejero Independiente
D. Luis Maluquer Trepal.....	Vocal	Consejero Independiente

B) Competencias

Las funciones de la Comisión, de conformidad con el artículo 33 de los Estatutos Sociales y con el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, son, entre otras, las siguientes:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
3. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de accionistas.
4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
6. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
7. Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de la comisión ejecutiva o del Consejero Delegado, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

8. Supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo. A estos efectos, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá específicamente atribuidas las siguientes funciones mínimas: (i) la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad; y (ii) la evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad.
9. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
10. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

C) Funcionamiento

La Comisión se reunirá, a juicio de su Presidente, cuantas veces sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones. Igualmente deberá reunirse cuando lo soliciten, al menos, dos de sus miembros.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. El miembro de la Comisión se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Comité.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones. La Comisión podrá requerir los servicios externos de letrados y otros profesionales independientes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

16.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.

Colonial cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado G “Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad del ejercicio 2015 que ha sido depositado en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicho informe, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

En febrero de 2015 la CNMV publicó un nuevo Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, cuyo grado de cumplimiento se incluye en Informe Anual de Gobierno Corporativo conforme a la normativa aplicable. A 31 de diciembre de 2015, del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, la Sociedad cumplía 50 recomendaciones, cumplía parcialmente 5, incumplía 5 y 4 no le eran aplicables.

En este sentido, las 5 recomendaciones que la Sociedad incumplió en el ejercicio 2015 son las siguientes: (i) que el Presidente del Consejo de Administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la Sociedad; (ii) que la Sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas; (iii) que el porcentaje de Consejeros dominicales sobre el total de Consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por dichos Consejeros y el resto del capital; (iv) que el número de Consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de Consejeros; y (v) que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

La recomendación 3 establece la necesidad de que el Presidente del Consejo de Administración informe a la Junta de los aspectos más relevantes de Gobierno Corporativo de la Sociedad. Si bien esta recomendación no se cumplió en el ejercicio 2015, sí se ha cumplido en la Junta General de accionistas celebrada el 28 de junio de 2016, y se prevé que se siga cumpliendo en los ejercicios venideros.

La recomendación 7 recomienda que la Sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas. Si bien la Junta General de accionistas celebrada en junio de 2016 no se retransmitió en directo, dicha posibilidad ya aparece recogida en el artículo 15 del Reglamento de la Junta General de accionistas de la Sociedad.

En relación a la recomendación 16, relativa al porcentaje de Consejeros dominicales sobre el total de Consejeros no ejecutivos, a pesar de que al cierre del ejercicio 2015 el número de Consejeros dominicales (5) sobre el total de Consejeros no ejecutivos (9) de la Sociedad superaba la proporción existente entre el capital de Colonial representado por dichos Consejeros y el resto del capital, en la Sociedad existe una pluralidad de accionistas representados en el Consejo de Administración que no tienen vínculos entre sí, con lo que concurre causa de atenuación.

En cuanto a la recomendación 17, que exige que el número de Consejeros independientes represente al menos 1/3 del total de Consejeros, a 31 de diciembre de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad contaba con 3 Consejeros independientes y 1 miembro que ostentaba la categoría de “otros Consejeros” que, si bien no llegaban a representar 1/3 del total de Consejeros, cumple con la filosofía y espíritu de los principios y recomendaciones de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, encontrándose compuesto en su mayoría por Consejeros dominicales e independientes, siendo el número de Consejeros ejecutivos el mínimo necesario.

En relación con la recomendación 63 que establece que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la Sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad, si bien en el ejercicio 2015 no se preveían más mecanismos al respecto que los recogidos en la normativa mercantil aplicable, con fecha 28 de junio de 2016, y tras la aprobación de la Política de Remuneraciones de los Consejeros, se procedió a la modificación de los contratos de los Consejeros ejecutivos para su adecuación a dicha Política y, de esta forma, dar cumplimiento a la recomendación 63.

Por otro lado, en el ejercicio 2015 la Sociedad cumplió parcialmente las siguientes recomendaciones: (i) Que la sociedad defina, promueva y haga pública en la página web una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto; (ii) Que publique en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria los siguientes informes a) Informe sobre la independencia del auditor, b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones, c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas y d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.; (iii) Que el Consejo de Administración apruebe una política de selección de consejeros; (iv) Que la Comisión de Nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones y que el Reglamento del Consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros; y (v) Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos. No obstante, a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad prevé cumplir íntegramente la mayor parte de las referidas recomendaciones.

17. EMPLEADOS

17.1 General

El número medio de empleados en plantilla, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013, fueron los siguientes:

Tipo	2015	2014	2013
Directivos	17	28	30
Profesionales y técnicos.....	55	44	44
Administrativos y comerciales.....	70	72	76
Total operaciones continuadas.....	142	144	150

Tipo	2015	2014	2013
Asentia Project ⁽¹⁾	--	--	16
Inmocaral Servicios ⁽¹⁾	--	--	1
Riofisa ⁽¹⁾	--	--	13
Total plantilla Grupo.....	142	144	180
España.....	68	70	104
Francia.....	70	74	76

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

A la fecha del presente Documento de Registro, el número de empleados del Grupo Colonial asciende a 146 empleados.

17.2 Acciones y opciones de compra de acciones

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, el número de acciones de Colonial de las que los actuales Consejeros son propietarios a título individual, directa o indirectamente, o que están representadas por los mismos a la fecha del presente Documento de Registro, son las que se indican a continuación:

Nombre/ Denominación social	Nº de derechos de voto directos	Nº de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero ⁽¹⁾	99.212	0	0,028	--
D. Pedro Viñolas Serra ⁽²⁾	168.071	0	0,047	--
D. Carlos Fernández González.....	0	45.378.747 ⁽³⁾	12,717	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani.....	0	0	0,000	Qatar Investment Authority
D. Adnane Mousannif.....	0	0	0,000	Qatar Investment Authority
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	0	0	0,000	Inmobiliaria Espacio, S.A. ⁽⁶⁾
D. Juan Carlos García Cañizares.....	0	0	0,000	Aguila LTD. ⁽⁷⁾
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg.....	1.550	0	0,000	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	5.361	5.170 ⁽⁴⁾	0,003	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	1.820	0	0,001	--
D. Luis Maluquer Trepas.....	20.000	2.500 ⁽⁵⁾	0,006	--
Total.....	296.014	45.386.417	12,802%	--

(1) Esta participación podría alcanzar el 0,069% si D. Juan José Brugera Clavero ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos (entrega de acciones) que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 0,041% de los derechos de voto). En particular: (i) 0,014% con vencimiento a 30/04/2017; (ii) 0,014% con vencimiento a 30/04/2018; y (iii) 0,014% con vencimiento a 30/04/2019.

(2) Esta participación podría alcanzar el 0,154% si D. Pedro Viñolas Serra ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos (entrega de acciones) que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 0,107% de los derechos de voto). En particular: (i) 0,036% con vencimiento a 30/04/2017; (ii) 0,036% con vencimiento a 30/04/2018; y (iii) 0,036% con vencimiento a 30/04/2019.

(3) A través de Grupo Finaccess, S.A. de C.V.

(4) A través de EUR Consultores, S.L.

(5) A través de Dña. Marta Maluquer Domingo.

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

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

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV consultada a la fecha del presente Documento de Registro), ajustadas por el número de acciones en circulación una vez llevado a cabo (i) los aumentos de capital no dinerarios en junio de 2016 y (ii) la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) en julio de 2016 (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

Tal y como se indica en el epígrafe 15.1 del presente Documento de Registro, el Presidente y el Consejero Delegado del Consejo de Administración son beneficiarios de un plan de entrega de acciones cuyo detalle se incluye en el referido epígrafe 15.1.

Según las comunicaciones realizadas a la CNMV, a la fecha del presente Documento de Registro, ningún Alto Directivo con obligación de comunicar es titular de acciones de la Sociedad, salvo Dña. Carmina Ganyet Cirera que es titular de 1.186.786 acciones.

17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor

Sin perjuicio de lo señalado en el epígrafe 17.2 y 15.1 del presente Documento de Registro, a la fecha del presente Documento de Registro no existe ningún acuerdo de participación de los empleados en el capital de Colonial.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Colonial a la fecha del presente Documento de Registro:

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
Carlos Fernández González	0	45.378.747 ⁽¹⁾	12,717
Qatar Investment Authority	0	41.593.367 ⁽²⁾	11,657
Aguila LTD.....	0	21.800.183 ⁽³⁾	6,110
Joseph Charles Lewis.....	0	17.617.708 ⁽⁴⁾	4,937
Inmobiliaria Espacio, S.A.	0	11.906.969 ⁽⁵⁾	3,337
BlackRock Inc. ⁽⁶⁾	0	10.885.211	3,051
Deutsche Bank, A.G. ⁽⁷⁾	8.135.389	0	2,280
Total.....	8.135.389	149.182.185	44,088%

(1) A través de Finaccess Capital, S.A. de C.V.

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

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

(4) A través de Lambex International, S.A.R.L.

(5) A través de Grupo Villar Mir, S.A.U. (1,888%) y Espacio Activos Financieros, S.L.U. (1,449%). Esta participación podría alcanzar el 7,776% si Inmobiliaria Espacio, S.A. ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 4,439% de los derechos de voto). En particular: (i) préstamo (1,735% con vencimiento a 05/01/2021); (ii) préstamo (0,028 con vencimiento a 05/01/2021); y (iii) *equity swap* (2,676 con vencimiento a 05/01/2021). Adicionalmente, tiene instrumentos financieros en virtud de los cuales podrán ser transmitidos derechos de voto (actualmente representarían el 6,635% de los derechos de voto). En particular: (i) *put* y *call* (1,818% con vencimiento a 31/05/2018); (ii) *call* (2,141% con vencimiento a 05/04/2021); y (iii) *prepaid forward* (2,676% con vencimiento a 05/01/2021).

(6) Esta participación podría alcanzar el 3,283% si BlackRock, Inc. ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 0,232% de los derechos de voto). En particular: (i) *lent securities* (0,075%); y (ii) *contract for difference* (0,157%).

(7) Esta participación podría alcanzar el 3,720% si Deutsche Bank, A.G. ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 1,440% de los derechos de voto). En particular: (i) *call options* (0,890% con vencimiento a 31/05/2018); (ii) *swaps* (0,003% con vencimiento a 04/01/2017); y (iii) *put options* (0,547 con vencimiento a 31/05/2018).

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV consultada a la fecha del presente Documento de Registro), ajustadas por el número de acciones en circulación una vez llevado a cabo (i) los aumentos de capital no dinerarios en junio de 2016 y (ii) la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) en julio de 2016 (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

18.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto

Todas las acciones de Colonial otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

18.3 El control de la Sociedad

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

18.4 Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.

De acuerdo con la información existente en la Sociedad, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, dar lugar a un cambio en el control del emisor.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

A continuación se acompaña un detalle de las operaciones vinculadas de Colonial (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) núm. 1606/2002) durante el periodo de información histórica y hasta el 30 de junio de 2016. La última información sobre operaciones con partes vinculadas disponible corresponde a 30 de junio de 2016, dado que dicha información es elaborada semestralmente por Colonial. El Grupo Colonial realiza todas sus operaciones vinculadas a valores de mercado.

Operaciones con partes vinculadas durante el primer semestre de 2016

Tras la desconsolidación de Asentia Project y la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de Colonial, no existen saldos con partes vinculadas ni se han producido operaciones relevantes que hayan supuesto una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o sociedades del Grupo Colonial, y los accionistas significativos, administradores o directivos de la Sociedad durante el ejercicio 2016.

Operaciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013

La información sobre operaciones con partes vinculadas correspondiente a los ejercicios 2015, 2014 y 2013 se recoge en el informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2015, 2014 y 2013, respectivamente. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se ha incorporado por referencia el informe correspondiente al ejercicio 2015 (véase epígrafe 16.4 del presente Documento de Registro) y se incorpora por referencia al presente Documento de Registro los informes correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013. Todos ellos pueden consultarse en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

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

Durante los ejercicios 2014 y 2015 se produjeron acontecimientos significativos en el Grupo Colonial que afectaron sustancialmente a su situación financiera y de negocio, por lo que la información financiera histórica correspondiente al ejercicio 2013 no es comparable con la situación actual del Grupo Colonial.

(i) Desconsolidación de Asentia Project

Durante los ejercicios 2013 y 2012 (véanse epígrafes 3.1 y 20.1 del presente Documento de Registro), la totalidad de los activos y pasivos que integraban el Grupo Asentia⁴⁰ se clasificaron en las partidas “Activos mantenidos para la venta” y “Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado. Asimismo, se presentaron todos los resultados después de impuestos de las actividades discontinuadas en una única línea del estado de resultado integral consolidado denominada “Resultado de actividades discontinuadas”. En febrero de 2014, tras diversas operaciones societarias, la Sociedad perdió el control sobre Asentia Project, lo que supuso la salida de ésta y de sus sociedades dependientes del perímetro de consolidación de Colonial, pasando a ser registrada como un activo financiero corriente disponible para la venta, valorando dicha participación en 0 euros. Actualmente, Colonial no tiene participación en el capital social de dicha sociedad.

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

En mayo de 2014 se formalizó la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad. Este proceso consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros y en la suscripción de un nuevo préstamo sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros. Los fondos obtenidos del nuevo préstamo sindicado y del aumento de capital fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.815.000 miles de euros y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix, por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluidos intereses).

(iii) Bonos no convertibles de Colonial

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Tras la suscripción y desembolso de la referida emisión, Colonial procedió, con fecha 5 de junio de 2015, a amortizar anticipadamente y de manera íntegra el préstamo sindicado por un importe de 1.040.000 miles de euros referido anteriormente, así como para otras necesidades corporativas generales de Colonial.

Por tanto, la situación actual del Grupo Colonial únicamente se ve reflejada en la información financiera correspondiente al ejercicio 2014 y 2015, así como en la información financiera intermedia correspondiente al tercer trimestre de 2016 incluida en el presente Documento de Registro.

Para más información sobre la desconsolidación de Asentia Project, el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad o la emisión de bonos no convertibles de Colonial, véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro.

Posteriormente, en octubre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 600.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 28 de octubre de 2024, representado por 6.000 obligaciones, con un precio de emisión del 99,223% de su valor nominal y un cupón del 1,45% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Por otro lado, la Sociedad realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), todo ello para su posterior amortización. Tras la referida oferta de recompra, y una vez transcurrido el plazo de aceptación, la Sociedad recibió solicitudes de venta por un importe nominal total de 572.600 miles de euros, de entre las cuales Colonial acordó la adquisición por un

⁴⁰ El negocio de suelo y promoción residencial, cuya sociedad cabecera era Asentia Project, y que incluía tanto la actividad de promoción de viviendas y centros comerciales como la gestión de dichos centros comerciales, fue clasificado como actividad discontinuada en el ejercicio 2010.

importe nominal de 375.000 miles de euros, representativas del 50% del importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación. Consecuentemente, tras la liquidación de la oferta de recompra, el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros.

Adicionalmente, en noviembre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples a través de una colocación privada por un importe nominal total de 50.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 10 de noviembre de 2026, representado por 500 obligaciones, con un precio de emisión del 97,866% de su valor nominal y un cupón del 1,875% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

20.1 Información financiera histórica auditada

A continuación se incluyen los estados de situación financiera, de resultado integral, de flujos de efectivos y de cambios en los fondos propios y el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2015, 2014 y 2013 elaborados según las NIIF (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2015		31/12/2014		31/12/2013
	Auditado	Var. 15-14	Auditado	Var. 14-13	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO					
Activos no corrientes	6.789.496	18,90	5.710.398	2,81	5.554.104
% sobre el total activo	95,23	-1,14	96,37	11,18	85,19
Fondo de comercio	--	--	--	-100,00	120.000
Activos intangibles	3.090	24,30	2.486	22,16	2.035
Inmovilizado material	33.118	0,40	32.985	0,10	32.952
Inversiones inmobiliarias	6.743.313	19,07	5.663.309	15,20	4.916.066
Inversiones por el método de la participación	--	--	--	-100,00	302.341
Activos financieros	8.954	-11,08	10.070	35,92	7.409
Activos por impuestos diferidos	865	-39,17	1.422	-99,00	142.592
Otros activos no corrientes	156	23,81	126	-99,59	30.709
Activos corrientes	340.030	58,10	215.079	-77,73	965.727
% sobre el total activo	4,77	1,14	3,63	-11,18	14,81
Deudores comerciales y otros	71.966	24,06	58.008	22,18	47.476
Activos financieros corrientes	9	--	63	-93,38	951
Activos por impuestos	37.552	158,75	14.513	-30,87	20.995
Efectivo y medios equivalentes	217.776	72,90	125.956	135,18	53.557
Activos mantenidos para la venta	12.727	-23,05	16.539	-98,04	842.748
Total activo	7.129.526	20,32	5.925.477	-9,12	6.519.831

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2015		31/12/2014		31/12/2013
	Auditado	Var. 15-14	Auditado	Var. 14-13	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO NETO					
Capital social	797.214	0,00	797.214	252,88	225.919
Prima de emisión	560.606	0,00	560.606	514.217,43	109
Otras reservas	80.860	-120,15	-401.216	-860,18	52.779
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	-2.504	-60,68	-6.368	-65,31	-18.358
Otros instrumentos de patrimonio	2.895	52,05	1.904	-23,47	2.488

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2015		31/12/2014		31/12/2013
	Auditado	Var. 15-14	Auditado	Var. 14-13	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Valores propios.....	-17.065	-19,85	-21.291	-64,48	-59.945
Resultado del ejercicio.....	415.413	-15,57	491.994	-189,96	-546.928
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....	1.837.419	29,14	1.422.843	-513,69	-343.936
Intereses minoritarios.....	1.612.048	17,15	1.376.108	8,12	1.272.765
Total patrimonio neto.....	3.449.467	23,24	2.798.951	201,34	928.829
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	48,38	1,14	47,24	32,99	14,25
PASIVO					
Pasivo no corriente.....	3.339.417	14,45	2.917.767	59,21	1.832.668
% sobre el total pasivo.....	90,74	-2,58	93,32	60,54	32,78
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	512.615	-65,36	1.479.951	135,70	627.895
Emisión de obligaciones y valores similares.....	2.539.285	112,39	1.195.564	20,09	995.587
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes.....	246.980	21,22	203.750	10,27	184.776
Provisiones no corrientes.....	12.519	-8,02	13.611	1.674,58	767
Otros pasivos no corrientes.....	28.018	12,56	24.891	5,28	23.643
Pasivo corriente.....	340.642	63,17	208.759	-94,45	3.758.334
% sobre el total pasivo.....	9,26	2,58	6,68	-60,54	67,22
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	59.937	-18,42	73.468	-96,43	2.059.521
Emisión de obligaciones y valores similares.....	175.955	1.905,19	8.775	-35,37	13.619
Acreedores comerciales.....	85.642	-17,89	104.302	3,04	101.220
Pasivos por impuestos.....	8.902	-44,48	16.035	-37,13	25.507
Provisiones corrientes.....	10.206	65,17	6.179	-70,02	20.609
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta.....	--	--	--	-100,00	1.537.858
Total pasivo.....	3.680.059	17,70	3.126.526	-44,08	5.591.002
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	51,62	-1,14	52,76	-32,99	85,75
Total patrimonio neto y pasivo.....	7.129.526	20,32	5.925.477	-9,12	6.519.831

Análisis del estado de situación financiera consolidado

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

Fondo de comercio

En esta partida se registró el fondo de comercio generado tras la adquisición del 93,41% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) junto con su filial SFL por parte de Colonial (antigua Grupo Inmocaral, S.A.) en octubre de 2006. Dicho fondo de comercio sufrió diversos deterioros del valor a partir del momento de su registro contable, quedando totalmente deteriorado a 31 de diciembre de 2014.

A 31 de diciembre de 2014 se revaluó la recuperabilidad del fondo de comercio pendiente considerando, fundamentalmente, el efecto de la venta de la participación mantenida en SdP y la favorable evolución de los valores de los activos inmobiliarios de SFL, que eliminaron la diferencia entre el valor recuperable de los activos de SFL (considerado en el test de deterioro) y su valor razonable (determinado a partir de valoraciones realizadas por terceros independientes), que generaron un resultado positivo por variación de valor de las inversiones inmobiliarias de SFL en el ejercicio 2014 de 227.542 miles de euros. Como consecuencia de dicha comprobación, se registró el deterioro de la totalidad de dicho fondo de comercio en el epígrafe “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado integral consolidado, por importe de 120.000 miles de euros.

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

FONDO DE COMERCIO	(miles €)
Fondo de comercio bruto	678.277
Deterioro del valor del fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2008).....	-184.175
Deterioro del valor del fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2010).....	-247.051
Deterioro del valor del fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2011).....	-69.079
Deterioro del valor del fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2012).....	-57.972
Deterioro del valor del fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2014).....	-120.000
Total deterioro del valor del fondo de comercio	-678.277
Total fondo de comercio	--

Inversiones inmobiliarias

Las variaciones en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” corresponden a las incorporaciones por adquisición y por obras de mejora y rehabilitación de las inversiones inmobiliarias, minoradas por las bajas por venta que se han producido en cada ejercicio (véase epígrafe 5.2.1 del presente Documento de Registro). Asimismo, se producen incrementos y reducciones como consecuencia de traspasos a/desde esta partida a otras partidas del estado de situación financiera consolidado.

Adicionalmente, la partida “*Inversiones inmobiliarias*” también recoge las variaciones de valor de los activos resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). El importe de dichas variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2015, 2014 y 2013 ascendió a 725.115, 335.171 y 66.439 miles de euros, respectivamente.

Movimientos del ejercicio 2015

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad adquirió la totalidad del capital social de la sociedad española Danieltown Spain, S.L.U., propietaria de un inmueble situado en la calle Estébanez Calderón de Madrid. La adquisición supuso un alta en las inversiones inmobiliarias por importe de 29.971 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad ha adquirido tres inmuebles en Madrid, por un importe conjunto de 134.871 miles de euros (Príncipe de Vergara, Génova y Santa Engracia). Por su parte, la sociedad dependiente SFL adquirió un inmueble sito en la Av. Percier de París por importe de 67.547 miles de euros.

El resto de adiciones realizadas corresponden, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 125.256 miles de euros (Richelieu, Call-LdA, Champs Élysées 90 y Washington Plaza, entre otros). Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 8.238 miles de euros.

Movimientos del ejercicio 2014

Durante el mes de diciembre de 2014, SFL adquirió un inmueble en París (Condorcet) por importe de 229.438 miles de euros. Asimismo, la Sociedad adquirió un activo sito en Barcelona, en la Plaza Europa, por importe de 10.587 miles de euros. El inmueble cuenta con una superficie sobre rasante de 4.869m² de oficinas y 68 plazas de aparcamiento.

El resto de las adiciones realizadas corresponden, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 125.279 miles de euros (Richelieu, Call-LdA, Champs Élysées 92 y Washington Plaza, entre otros). Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 17.444 miles de euros.

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

Movimientos del ejercicio 2013

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

Inversiones por el método de la participación

Durante el ejercicio 2013, los principales movimientos en la participación financiera mantenida en SdP correspondieron a la atribución de resultados por importe de 24.847 miles de euros, así como a la distribución de dividendos y otras enajenaciones por importes de 9.066 miles de euros.

En julio de 2014, SFL procedió a enajenar la participación del 29,63% que mantenía en SdP (véase epígrafe 5.2.1 del presente Documento de Registro), por un importe neto de gastos de transmisión de 303.351 miles de euros.

El 23 de julio de 2014, se materializó la cesión de las acciones, cuyo precio de venta neto de gastos de la transmisión ascendió a 303.351 miles de euros, generando una plusvalía contable de 8.485 miles de euros, considerando las “*adquisiciones o atribuciones de resultado*” y las “*enajenaciones o dividendos recibidos*” desde el momento de la adquisición.

Activos financieros

En esta partida del estado de situación financiera consolidado se incluyen los saldos correspondientes a depósitos y fianzas constituidas a largo plazo por el Grupo Colonial y los saldos de activo no corrientes derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable.

Activos por impuestos diferidos

La partida “*Activos por impuestos diferidos*” recoge los impuestos diferidos de activo correspondientes. A 31 de diciembre de 2013 correspondía principalmente, a créditos fiscales pendientes de compensar para los que se estimaba su recuperación sobre la base de las proyecciones financieras realizadas por los administradores de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2014, se dio de baja la totalidad de dicho crédito por importe de 143.242 miles de euros tras reevaluar las hipótesis consideradas en el test de deterioro en las que tuvieron 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 vigente no fijaba un límite máximo para su recuperación, los administradores optaron por considerar un periodo temporal finito de recuperación de los citados créditos de 10 años.

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2015, presentadas de forma agregada para todas las sociedades del Grupo Colonial, según el año de generación, se muestra a continuación:

EJERCICIO	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de las sociedades del Grupo
	(miles €)	
2000.....	12.979	--
2001.....	5.468	--
2003.....	140	--
2004.....	38.516	--
2005.....	36	--
2006.....	25.053	--
2007.....	321.571	--
2008.....	1.211.855	--
2009.....	871.505	--
2010.....	590.387	--
2011.....	270.631	--
2012.....	394.064	90
2013.....	96.603	2.148
2014.....	13.559	853
2015.....	1.557.208	410
Total.....	5.409.575	3.501

Determinadas sociedades del Grupo Colonial forman parte del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones entre sociedades incluidas en el grupo de consolidación fiscal son eliminadas del agregado de bases imponibles individuales, difiriendo su inclusión en la base imponible consolidada hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal.

Tras la reducción de la participación mantenida por la Sociedad sobre Asentia Project, ésta causó baja del grupo fiscal junto con todas las sociedades dependientes de la misma integrantes del grupo fiscal hasta la fecha. La salida del grupo fiscal tuvo efecto desde el 1 de enero del ejercicio en que se produce, es decir, a partir del 1 de enero de 2014 y supuso la integración en la base imponible del grupo fiscal del ejercicio 2013 el importe de todos aquellos ajustes por operaciones internas derivados de estas sociedades, así como la distribución de bases imponibles negativas y las deducciones y bonificaciones generadas por el grupo fiscal proporcionalmente a como han contribuido dichas sociedades a su generación.

En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre el agregado de bases imponibles negativas individuales y la base imponible negativa consolidada resultante de aplicar los ajustes anteriores a las sociedades que integran el grupo de consolidación fiscal:

	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de las sociedades del Grupo
	(miles €)	
Agregado de bases imponibles negativas individuales	5.409.575	3.501
Ajuste por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal.....	-4	--
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	-9.642	--
Total bases imponibles negativas.....	5.399.929	3.501

A 31 de diciembre de 2015, el Grupo Colonial no tenía registrado saldo alguno derivado de los créditos fiscales por bases imponibles negativas.

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

La evolución de la partida “*Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros*” se detalla en el siguiente cuadro:

<i>Inmobiliaria Colonial (información consolidada)</i> <i>(Datos extraídos de balances según NIIF)</i>	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	miles €		
Préstamo sindicado	67.250	1.040.000	1.809.323
<i>Inmobiliaria Colonial, S.A.</i>	<i>67.250</i>	<i>1.040.000</i>	<i>1.759.323</i>
<i>Société Foncière Lyonnaise, S.A.</i>	--	--	50.000
Préstamos	386.385	344.864	663.744
Pólizas de crédito	22.027	56.340	48.533
Otras deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	20.471	27.873	81.552
Total deudas con entidades de crédito	496.133	1.469.077	2.603.152
Otros pasivos financieros	76.419	84.342	84.264
Emisión de obligaciones y valores similares⁽²⁾	2.715.240	1.204.339	1.009.206
Total	3.287.792	2.757.758	3.696.622

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

(2) Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2016, la Sociedad emitió obligaciones simples por un importe nominal total de 650.000 miles de euros y realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años, tras la cual el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

En mayo de 2014 se formalizó la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad. Este proceso consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros y en la suscripción del Préstamo Sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros. Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado y del aumento de capital fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe de 1.815.000 miles de euros y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluidos intereses).

No obstante lo anterior, en junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos con vencimientos a 4 y 8 años, respectivamente por importe de 750.000 miles de euros y un cupón del 1,863% anual y un importe de 500.000 miles de euros y un cupón del 2,728% anual, respectivamente. Los fondos obtenidos de la emisión han sido utilizados para amortizar anticipadamente y de manera íntegra el Préstamo Sindicado por un importe de 1.040.000 miles de euros, así como para otras necesidades corporativas generales de Colonial.

Adicionalmente, la Sociedad suscribió un nuevo préstamo sindicado por importe de 350.000 miles de euros, con el objetivo principal de financiar posibles adquisiciones, rehabilitaciones u otras necesidades de inversión. A 31 de diciembre de 2015 se encontraba dispuesto en 67.250 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015, el valor de mercado de los bonos emitidos por SFL, que cotizan en el mercado secundario de Euronext Paris, era de 1.479.228 miles de euros. Asimismo, a dicha fecha, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad, que cotizan en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*), era de 1.253.045 miles de euros.

Posteriormente, en octubre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 600.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 28 de octubre de 2024, representado por 6.000 obligaciones, con un precio de emisión del 99,223% de su valor nominal y un cupón del 1,45% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Por otro lado, la Sociedad realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), todo ello para su posterior amortización. Tras la referida oferta de recompra, y una vez transcurrido el plazo de aceptación, la Sociedad recibió solicitudes de venta por un importe nominal total de 572.600 miles de euros, de entre las cuales Colonial acordó la adquisición por un importe nominal de 375.000 miles de euros, representativas del 50% del importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación. Consecuentemente, tras la liquidación de la oferta de recompra, el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros.

Adicionalmente, en noviembre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples a través de una colocación privada por un importe nominal total de 50.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 10 de noviembre de 2026, representado por 500 obligaciones, con un precio de emisión del 97,866% de su valor nominal y un cupón del 1,875% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

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

Patrimonio neto

El detalle de las variaciones de las distintas partidas del patrimonio neto del Grupo Colonial queda detallado en el cuadro de movimientos en los Fondos Propios y el Patrimonio Neto incluido en el presente epígrafe 20.1. En cuanto al detalle de los movimientos en el capital social durante el periodo de información histórica, véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro.

Movimientos del ejercicio 2015

Durante el ejercicio 2015 no se han producido movimientos significativos en el Patrimonio Neto del Grupo distintos al propio resultado del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2015, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ascendió a un saldo deudor de 2.504 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

Movimientos del ejercicio 2014

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

En mayo 2014 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el aumento de capital por importe efectivo total de 1.263.338 miles de euros acordado por el Consejo de Administración de 8 de abril de 2014, en base a los acuerdos de las Juntas Generales de accionistas celebradas el 21 de enero de 2014 y el 8 de abril de 2014. En dicho aumento de capital, la Sociedad emitió un total de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,18 euros por acción.

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

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

Finalmente, en diciembre de 2014, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona un aumento de capital por importe 5.729 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.916.662 nuevas acciones

ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas como consecuencia del ejercicio de los *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad y que fueron entregados en garantía de la deuda mantenida por la sociedad Asentia Project, antes Colren.

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.

A 31 de diciembre de 2014, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ascendió a un saldo deudor de 6.368 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

Movimientos del ejercicio 2013

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

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

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

B. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO	31/12/2015	Var. 15-14	31/12/2014	Var. 14-13	31/12/2013
<i>(Información auditada y según NIIF)</i>	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocio.....	231.185	9,32	211.477	-0,77	213.111
Otros ingresos.....	3.143	20,61	2.606	-36,36	4.095
Gastos de personal.....	-23.296	-8,40	-25.432	35,36	-18.789
Otros gastos de explotación.....	-36.481	-32,86	-54.333	35,84	-39.997
Amortizaciones.....	-1.676	16,07	-1.444	-3,09	-1.490
Variación neta de provisiones.....	-3.322	-81,48	-17.941	1,46	-17.682
Resultados netos por venta de activos.....	--	--	-27	-99,70	-9.056
= Beneficio de explotación.....	169.553	47,56	114.906	-11,74	130.192
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias.....	719.982	116,89	331.953	786,86	37.430
Resultado por variación de valor de activos y deterioros.....	-2.474	-98,01	-124.579	19.095,53	-649
Ingresos financieros.....	4.417	-62,97	11.929	0,45	11.876
Resultado sociedades por el método de la participación.....	--	--	-2.176	-110,38	20.969
Gastos financieros.....	-143.852	-38,09	-232.366	-1,42	-235.723
Gastos financieros capitalizados.....	6.049	-19,06	7.473	-31,97	10.985
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	2.267	-160,73	-3.733	3.388,79	-107
= Resultado antes de impuestos.....	755.942	631,04	103.407	-513,18	-25.027
Impuesto de sociedades.....	-52.797	-69,96	-175.783	404,88	-34.817
= Resultado neto de actividades continuadas.....	703.145	-1.071,52	-72.376	20,94	-59.844
Resultado de actividades interrumpidas.....	--	--	700.861	-273,03	-405.052
= Resultado consolidado neto.....	703.145	11,88	628.485	-235,19	-464.896
<i>Atribuible a la Sociedad.....</i>	<i>415.413</i>	<i>-15,57</i>	<i>491.994</i>	<i>-189,96</i>	<i>-546.928</i>
<i>Atribuible a intereses minoritarios.....</i>	<i>287.732</i>	<i>110,81</i>	<i>136.491</i>	<i>66,39</i>	<i>82.032</i>

Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocio de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 recoge los ingresos por alquileres del negocio patrimonial del Grupo Colonial. El incremento de los ingresos del ejercicio 2015 con respecto al ejercicio 2014 por importe de 19.708 miles de euros recoge el efecto de una mayor ocupación en los inmuebles del Grupo, así como de la entrada en explotación de determinados proyectos. Dicho incremento incluye el efecto contable del registro de los incentivos al alquiler derivados de los contratos suscritos por el Grupo (principalmente carencias), el cual ha supuesto un aumento de la cifra de negocio de 17.662 miles de euros.

Resultado de explotación

Una vez deducidos todos los costes de explotación directamente imputables al negocio de patrimonio, el beneficio de explotación al cierre del ejercicio 2015 ascendió a 169.553 miles de euros, frente a los 114.906 miles de euros del ejercicio 2014 y los 130.912 miles de euros del ejercicio 2013.

El incremento del beneficio de explotación del ejercicio 2015 respecto al 2014 se debió, principalmente, al incremento de los ingresos del negocio de patrimonio, así como a que durante el ejercicio 2014 se registraron gastos asociados al proceso de reestructuración de la deuda financiera (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

El beneficio de explotación al cierre del ejercicio 2014 ascendió a 114.906 miles de euros, frente a los 130.192 miles de euros del ejercicio 2013. Dicha disminución se debió, fundamentalmente, a los gastos asociados al proceso de reestructuración de la deuda financiera (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y Resultado por variación de valor de activos y deterioro.

Las “*Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias*” derivadas de la contabilización de dichos activos según el criterio del valor razonable, ascendieron durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013 a 719.982, 331.953 y 37.430 miles de euros positivos, respectivamente.

El “*Resultado por variación de valor de activos y deterioros*” corresponde a las caídas de valor en los activos registrados bajo el criterio del coste en la partida de inmovilizado material, así como los deterioros del fondo de comercio de la Sociedad. En el ejercicio 2014, el deterioro del fondo de comercio de la UGE de patrimonio registrado ascendió a 120.000 miles de euros.

Las valoraciones de activos utilizadas por el Grupo Colonial para registrar las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y los resultados por variación de valor de activos y deterioro fueron elaboradas por terceros independientes.

Resultados financieros

El resultado financiero neto de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 ascendió a -131.119, -218.873 y -192.000 miles de euros, respectivamente.

Los “*Ingresos financieros*” de los ejercicios 2015, 2014 y 2013, por importe de 4.417, 11.929 y 11.876 miles de euros, respectivamente, correspondieron fundamentalmente, al registro de intereses y asimilados y a resultados positivos derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable. Los ingresos financieros del ejercicio 2014 incluyen 8.485 miles de euros correspondientes al margen positivo por la venta de la participación que SFL ostentaba en SdP y que fue enajenada durante el ejercicio 2014.

El “*Resultado sociedades por el método de la participación*” para los ejercicios 2014 y 2013, por importes de -2.176 y 20.969 miles de euros, respectivamente, correspondió a los resultados atribuidos de la participación mantenida por SFL en SdP registrada por dicho método hasta el momento de su venta a Eurosic.

Los “*Gastos financieros*” registrados en los ejercicios 2015, 2014 y 2013, ascendieron a 143.852, 232.366 y 235.723 miles de euros, respectivamente, de los cuales han sido capitalizados 6.049, 7.473 y 10.985 miles de euros, respectivamente. El gasto financiero registrado en el ejercicio 2015 incluye 28.039 miles de euros

correspondientes a la comisión asociada a la cancelación anticipada del préstamo sindicado de la Sociedad formalizado con fecha 5 de junio de 2015. El gasto financiero registrado en 2014 incluía el registro de los intereses devengados en aplicación del margen adicional aplicado sobre determinados tramos del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad, y que ascendían a 41.030 miles de euros (76.115 miles de euros en 2013), así como 42.202 miles de euros correspondientes al proceso de reestructuración.

Finalmente, el “*Resultado financiero por deterioro de activos financieros*” del ejercicio 2015 ascendió a 2.267 miles de euros de ingreso, mientras que para los ejercicios 2014 y 2013 ascendió a 3.733 y 107 miles de euros de gasto.

Resultado antes de impuestos e impuesto sobre beneficios de las actividades continuadas

Una vez considerados los costes financieros netos y el resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación, los resultados antes de impuestos de las actividades continuadas de Colonial del ejercicio 2015, 2014 y 2013 ascendieron a 755.942, 103.407 y -25.027 miles de euros, respectivamente.

El impuesto sobre beneficios de las actividades continuadas de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 mostró un saldo de -52.797, -175.783 y -34.817 miles de euros, respectivamente, principalmente por el efecto de la variación de valor y deterioro de los activos así como por el registro contable de los créditos fiscales.

Resultado de actividades interrumpidas

El resultado de actividades interrumpidas de los ejercicios 2014 y 2013 ascendió a 700.861 y -405.052 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2015, no se han registrado resultados derivados de actividades interrumpidas.

Las pérdidas registradas en el ejercicio 2013 correspondían a los resultados negativos atribuibles para Colonial asociados a la participación mantenida en Asentia Project, S.L.

Durante el ejercicio 2014, tras la desconsolidación de Asentia Project (véase epígrafe 5.1.5), el Grupo Colonial registró un ingresos de 700.861 miles de euros, motivado por el impacto de la baja de los activos y pasivos de Asentia Project, así como el impacto del registro de determinadas garantías financieras entregadas por Colonial y del traspaso al estado de resultado integral consolidado de determinados resultados registrados directamente en los fondos propios de Grupo Colonial.

C. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA, PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA Y ACTIVIDADES DISCONTINUADAS.

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

CONCEPTO <i>(Según NIIF)</i>	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	(miles €)		
Saldo inicial	16.539	842.748	1.623.806
Altas	1.321	--	1.974
Bajas	--	-788.511	-835.141
Traspasos	--	-34.480	81.118
Provisiones por deterioro del valor	-5.133	-3.218	-29.009
Saldo final	12.727	16.539	842.748
Saldo final de inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta y otros	12.727	16.539	54.237
Saldo final de activos de actividades discontinuadas (Asentia Project)	--	--	788.511

Activos de actividades discontinuadas (Asentia Project)

Durante los ejercicios 2013 y 2012, el estado de situación financiera consolidado incluía el conjunto de los activos y pasivos que integraban el Grupo Asentia clasificados como “*Mantenidos para la venta*”, dado que se

esperaba su enajenación de forma conjunta en una única transacción. En febrero 2014, como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), el conjunto de activos y pasivos asociados al Grupo Asentia dejó de formar parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial, registrándose la baja de dichos activos y pasivos en el estado de situación financiera consolidado y valorando la participación remanente en Asentia Project en 0 euros.

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

Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta

El Grupo Colonial clasifica como “*Mantenidas para la venta*” aquellas inversiones inmobiliarias que estima recuperar en el corto plazo en lugar de por su uso continuado.

Movimientos del ejercicio 2015

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad no clasificó ningún inmueble adicional en la partida de “*Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta*” y continúa gestionando la venta de los activos contenidos en esta partida de forma activa. Los movimientos netos del ejercicio ascendieron a -3.812 miles de euros.

Movimientos del ejercicio 2014

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

Movimientos del ejercicio 2013

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

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

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

D. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación se incluyen los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios 2015, 2014 y 2013.

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	(miles €)		
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado de explotación	169.553	114.906	130.192
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones	1.676	1.444	1.490
Variación neta de provisiones.....	3.322	17.941	17.682
Otros.....	3.351	-8.025	-1.281
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias.....	--	27	9.056
Resultado de explotación ajustado.....	177.902	126.293	157.139
Pagos por impuestos	-39.392	8.883	-21.040
Dividendos recibidos de empresas asociadas	--	7.279	9.066
Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo corriente:			
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar	-13.230	-24.765	3.110
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar	-15.754	-2.774	-8.293
Aumento/(Disminución) otros activos y pasivos	3.097	--	--
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	112.623	114.916	139.982
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Activos intangibles.....	-708	-1.027	-1.079
Activos materiales	-165	-88	-151
Inversiones inmobiliarias.....	-324.604	-375.186	-146.486
Activos financieros.....	-28.869	--	--
Desinversiones en:			
Activos materiales	--	121	--
Inversiones inmobiliarias.....	--	--	381.105
Participaciones, activos financieros y otros	--	303.351	17.514
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	-354.346	-72.829	250.903
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados	-57.305	-49.288	-49.084
Amortización de deudas con entidades de crédito.....	-1.104.350	-2.188.969	-250.078
Amortización de deudas con obligacionistas.....	-243.500	--	--
Intereses pagados	-139.462	-189.284	-107.449
Cancelación de instrumentos financieros derivados.....	--	-22.384	-17.620
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas.....	-7.249	2.731	55
Subtotal.....	-1.551.866	-2.447.194	-424.176
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	136.018	1.209.206	85.604
Obtención de nueva financiación con obligacionistas	1.750.000	1.209.206	85.604
Ampliación de capital	-51	1.263.338	--
Gastos asociados a la ampliación de capital.....	--	-49.977	--
Otros cobros / pagos por inversiones financieras corrientes y otros	-558	54.939	-15.245
Subtotal.....	1.885.409	2.477.506	70.359
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....	333.543	30.312	-353.817
Flujo de efectivo del ejercicio de actividades continuadas	91.820	72.399	37.068
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	125.956	53.557	69.017
Efectivo traspasado a actividades discontinuadas.....	--	--	-52.528
Efectivo y equivalentes al final del periodo	217.776	125.956	53.557

Principales movimientos en el estado de flujos de efectivo

Los flujos de efectivo netos de las actividades de explotación del estado de flujos de efectivo adjunto fueron positivos para los ejercicios 2015, 2014 y 2013, por importes de 112.623, 114.916 y 139.982 miles de euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013, el Grupo Colonial continuó invirtiendo en su cartera de activos y desarrollando proyectos de rehabilitación por importes de -354.346, -376.301 y -147.716 miles de euros, respectivamente. Los flujos de efectivo destinados a dichas actividades de inversión han sido parcialmente compensados mediante las desinversiones realizadas durante los ejercicios 2014 y 2013, por importes de -303.472 y 398.619 miles de euros, respectivamente, principalmente por la venta de la participación financiera mantenida en SdP registrada en 2014 y por la venta del Hotel Mandarin de Paris en el ejercicio 2013.

Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación correspondientes al ejercicio 2015 alcanzaron los 333.543 miles de euros, fundamentalmente como consecuencia de la emisión de obligaciones simples de Colonial por importe de 1.250.000 miles de euros que permitió amortizar anticipadamente el préstamo sindicado de 1.040.000 miles de euros suscrito en el ejercicio 2014, así como a la nueva emisión de 500.000 miles de euros de obligaciones simples de SFL.

Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación correspondientes al ejercicio 2014 alcanzaron los 30.312 miles de euros. Dichos flujos recogen el impacto del proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad que consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros y en la suscripción de un préstamo sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros, cuyos fondos fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella.

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

Movimientos en los fondos propios y el patrimonio neto

La siguiente tabla muestra un resumen de la situación de los fondos propios del Grupo Colonial para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO <i>(Según NIIF en miles de euros)</i>	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por	Valores Propios	Resultado	Otros instrumentos de patrimonio	Intereses minoritarios	Total
					valoración instrumentos financieros					
Saldos a 31 de diciembre de 2012.....	225.918	102	1.083.591	48.822	-1.008	-60.047	-1.129.005	3.955	1.219.637	1.391.965
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	31.849	--	-546.928	--	94.910	-420.169
Distribución del resultado 2012	--	--	-837.243	-291.762	--	--	1.129.005	--	-49.084	-49.084
Aumento de capital	1	7	-42	--	--	--	--	-8	--	-42
Variaciones de perímetro y otros	--	--	25	49.477	-49.199	--	--	--	6.945	7.248
Emisión otros instrumentos patrimonio neto.....	--	--	-89	--	--	--	--	89	--	--
Cartera valores propios	--	--	--	--	--	102	--	--	90	192
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio.....	--	--	--	--	--	--	--	-1.548	267	-1.281
Saldos a 31 de diciembre de 2013.....	225.919	109	246.242	-193.463	-18.358	-59.945	-546.928	2.488	1.272.765	928.829
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	11.990	--	491.994	--	139.198	643.182
Distribución del resultado 2013	--	--	-107.341	-439.587	--	--	546.928	--	-49.288	-49.288
Aumento de capital	740.734	558.492	-49.977	--	--	--	--	-2.025	--	1.247.224
Reducción de capital	-169.439	--	169.439	--	--	--	--	--	--	--
Variaciones de perímetro y otros	--	--	-2.478	11.755	--	--	--	--	13.358	22.635
Emisión otros instrumentos patrimonio neto.....	--	2.005	-15	--	--	--	--	15	--	2.005
Cartera valores propios	--	--	-35.267	-524	--	38.654	--	--	-132	2.731
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio.....	--	--	--	--	--	--	--	1.426	207	1.633
Saldos a 31 de diciembre de 2014.....	797.214	560.606	220.603	-621.819	-6.368	-21.291	491.994	1.904	1.376.108	2.798.951
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	3.864	--	415.413	--	292.347	711.624
Distribución del resultado 2014	--	--	-203.391	695.385	--	--	-491.994	--	-57.305	-57.305
Variaciones de perímetro y otros	--	--	-51	-7.759	--	8.232	--	--	-45	377
Cartera valores propios	--	--	-1.182	-926	--	-4.006	--	--	70	-6.044
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio.....	--	--	--	--	--	--	--	991	873	1.864
Saldos a 31 de diciembre de 2015.....	797.214	560.606	15.979	64.881	-2.504	-17.065	415.413	2.895	1.612.048	3.449.467

	31/12/2015	31/12/2014
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(miles €)	
Pérdida consolidada neta	703.145	628.485
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	615	4.329
Efecto impositivo.....	-258	-374
Total ingresos y gastos imputados directamente a patrimonio neto	357	3.955
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	8.122	10.742
Total otras partidas del resultado integral recicladas al estado de resultado integral	8.122	10.742
Resultado integral consolidado	711.624	643.182
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad	419.277	503.984
Resultado global atribuido a intereses minoritarios.....	292.347	139.198

Principios de contabilidad y normas de valoración aplicados

Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas pueden consultarse en las Cuentas Anuales auditadas de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 (según NIIF) de Colonial que han sido depositadas en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información financiera, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.2 Información financiera pro-forma

No procede.

20.3 Estados financieros

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de Colonial pueden ser consultados por cualquier interesado tal y como se refleja en el epígrafe 24 siguiente del Documento de Registro. Asimismo, el estado de situación financiera, de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, todos ellos consolidados, se incluyen en el epígrafe 20.1 y siguientes del Documento de Registro.

20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual

20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales individuales de Colonial y las consolidadas del Grupo Colonial correspondientes al ejercicio 2015, 2014 y 2013 fueron auditadas por Deloitte (véase epígrafe 2 del presente Documento de Registro) con una opinión limpia en los tres ejercicios.

Sin que afectara a la opinión de auditoría, tanto en el informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales individuales de Colonial del ejercicio 2013 como en el informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales consolidadas de Colonial del ejercicio 2013, se incluyeron párrafos de énfasis. A continuación se transcriben los párrafos de énfasis correspondientes a las cuentas anuales consolidadas de Colonial del ejercicio 2013.

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

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

En este contexto, con fecha 21 de enero de 2014 y en el marco del proceso de refinanciación de la deuda de la Sociedad Dominante, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado, entre otros

aspectos, sendos aumentos del capital social mediante aportaciones dinerarias y por compensación de créditos por un importe máximo de hasta 1.000 millones de euros. Las citadas ampliaciones de capital se encuentran sujetas al requisito previo de la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad Dominante, cuyo plazo máximo para que el Consejo de Administración señale la fecha de ejecución y condiciones de dichas ampliaciones de capital finaliza el 21 de mayo de 2014.

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

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

A excepción de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2015, 2014 y 2013, que fueron auditadas por Deloitte, no existe otra información en el presente Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores.

20.4.3 Cuando los datos financieros del Documento de Registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.

A excepción de los datos extraídos de las cuentas anuales, objeto del informe de auditoría que se cita en el epígrafe 20.4.2 anterior, así como aquellos otros en los que se menciona expresamente la fuente, el resto de datos e información sobre la Sociedad contenida en el presente Documento de Registro ha sido extraída de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad, que no han sido objeto de auditoría de cuentas de forma separada.

20.5 *Edad de la información financiera más reciente*

El último año de información financiera auditada no excede en más de 15 meses a la fecha de registro del presente Documento de Registro.

20.6 Información intermedia y demás información financiera

La información financiera intermedia resumida consolidada publicada por el Grupo Colonial correspondiente al periodo de 9 meses cerrado el 30 de septiembre de 2016, es la siguiente:

A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2016	Var.	31/12/2015
	No auditado		Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO			
Activos no corrientes	7.464.313	9,94	6.789.496
% sobre el total activo	95,86	0,63	95,23
Activos intangibles	2.736	-11,46	3.090
Inmovilizado material	37.090	11,99	33.118
Inversiones inmobiliarias	7.411.928	9,92	6.743.313
Activos financieros	11.864	32,50	8.954
Activos por impuestos diferidos	587	-32,14	865
Otros activos no corrientes	108	-30,77	156
Activos corrientes	321.999	-5,30	340.030
% sobre el total activo	4,14	-0,63	4,77
Deudores comerciales y otros	124.890	73,54	71.966
Activos financieros corrientes	441	4800,00	9
Activos por impuestos	29.423	-21,65	37.552
Efectivo y medios equivalentes	154.196	-29,20	217.776
Activos mantenidos para la venta	13.049	2,53	12.727
Total activo	7.786.312	9,21	7.129.526

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2016	Var.	31/12/2015
	No auditado		Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO NETO			
Capital social	892.058	11,90	797.214
Prima de emisión	731.326	30,45	560.606
Otras reservas	449.960	456,47	80.860
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	-1.288	-48,56	-2.504
Otros instrumentos de patrimonio	3.255	12,44	2.895
Valores propios	-28.514	67,09	-17.065
Resultado del ejercicio	249.281	-39,99	415.413
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad	2.296.078	24,96	1.837.419
Intereses minoritarios	1.627.198	0,94	1.612.048
Total patrimonio neto	3.923.276	13,74	3.449.467
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	50,39	2,00	48,38
PASIVO			
Pasivo no corriente	3.683.010	10,29	3.339.417
% sobre el total pasivo	95,34	4,60	90,74
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	824.481	60,84	512.615
Emisión de obligaciones y valores similares	2.541.699	0,10	2.539.285
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	255.959	3,64	246.980

	<u>30/09/2016</u>	<u>Var.</u>	<u>31/12/2015</u>
	<u>No auditado</u>		<u>Auditado</u>
<u>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)</u>	<u>(miles €)</u>	<u>(%)</u>	<u>(miles €)</u>
Provisiones no corrientes	11.884	-5,07	12.519
Otros pasivos no corrientes.....	48.987	74,84	28.018
Pasivo corriente.....	180.026	-47,15	340.642
<i>% sobre el total pasivo.....</i>	<i>4,66</i>	<i>-4,60</i>	<i>9,26</i>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	42.851	-28,51	59.937
Emisión de obligaciones y valores similares	32.337	-81,62	175.955
Acreedores comerciales	72.069	-15,85	85.642
Pasivos por impuestos.....	23.993	169,52	8.902
Provisiones corrientes	8.776	-14,01	10.206
Total pasivo	3.863.036	4,97	3.680.059
<i>% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....</i>	<i>49,61</i>	<i>-2,00</i>	<i>51,62</i>
Total patrimonio neto y pasivo	7.786.312	9,21	7.129.526

Análisis del estado de situación financiera consolidado

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

Inversiones inmobiliarias

El incremento del importe registrado en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” se debe fundamentalmente a las inversiones que realiza el Grupo Colonial y a su registro contable al valor razonable.

En junio de 2016, la Sociedad adquirió un inmueble sito en la calle José Abascal, 45 de Madrid por importe de 34.530 miles de euros (costes de adquisición incluidos).

El resto de adiciones corresponde a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles de SFL por importe de 41.964 miles de euros y en inmuebles del resto de sociedades del Grupo Colonial por importe de 15.005 miles de euros.

Adicionalmente se han producido las siguientes altas de perímetro:

Con fecha 28 de mayo de 2016, la Sociedad ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de Moorage Inversiones 2014, S.L.U, lo que ha supuesto un alta en el perímetro de los terrenos sitos en la calle Ciudad de Granada de Barcelona, por importe de 46.309 miles de euros.

Con fecha 30 de junio de 2016, la Sociedad ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de Hofinac Real Estate, S.L., lo que ha supuesto una alta en el perímetro de dos inmuebles situados en las calles Santa Hortensia, 26-28 y Serrano, 73 de Madrid, por importe conjunto de 195.714 miles de euros.

Las variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (de acuerdo con la NIC 40) para el periodo de 9 meses terminado a 30 de septiembre de 2016 es de 356.218 miles de euros (sin incluir la variación de valor negativa de 1.455 miles de euros correspondientes a “*Activos no corrientes mantenidos para la venta*”).

Deudas con entidades de crédito y emisión de obligaciones

Las principales variaciones de deudas con entidades de crédito y emisión de obligaciones, para el periodo considerado, son las siguientes:

En mayo de 2016, vencieron las obligaciones de bonos no convertibles pendientes de la emisión del 2011 de la Sociedad SFL, por importe de 155.800 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015, la sociedad SFL tenía un inmueble en régimen de arrendamiento financiero, con una deuda hipotecaria asociada de 27.271 miles de euros. Durante el mes de junio de 2016, la sociedad SFL ejecutó dicha opción de compra.

Adicionalmente, durante el periodo de 9 meses terminado a 30 de septiembre de 2016, la Sociedad ha dispuesto de su préstamo sindicado por importe de 114.447 miles de euros y la sociedad SFL de una nueva línea de financiación por importe de 150.000 miles de euros.

B. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

	<u>30/09/2016</u>	<u>Var. 16-15</u>	<u>30/09/2015</u>
	<u>No auditado</u>		<u>No auditado</u>
<u>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (según NIIF)</u>	<u>(miles €)</u>	<u>(%)</u>	<u>(miles €)</u>
Importe neto de la cifra de negocios	205.205	21,12	169.425
Otros ingresos	1.725	-41,70	2.959
Gastos de personal	-15.788	-2,35	-16.168
Otros gastos de explotación	-26.032	-11,82	-29.522
Amortización y variación neta de provisiones.....	-1.897	1521,37	-117
Resultados netos por venta de activos.....	558	100	--
= Beneficio de explotación.....	163.771	29,38	126.577
Variación de valor de inversiones inmobiliarias	356.944	2,05	349.767
Resultado por variación de valor de activos y deterioro.....	-3.359	55,65	-2.158
Ingresos financieros	2.129	-44,09	3.808
Gastos financieros.....	-65.075	-40,30	-109.007
Gastos financieros capitalizados	634	-88,32	5.428
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	-593	-125,73	2.305
= Resultado antes de impuestos	454.451	20,63	376.720
Impuesto sobre sociedades.....	-18.397	-43,12	-32.344
= Resultado del periodo.....	436.054	26,62	344.376
Minoritarios	-186.773	42,69	-130.890
= Resultado atribuible al Grupo	249.281	16,77	213.486

Análisis del estado de resultado integral consolidado

Las principales variaciones del estado de resultado integral consolidado, para el periodo considerado, son las siguientes:

El importe neto de la cifra de negocios a 30 de septiembre de 2016 ha alcanzado los 205.205 miles de euros, cifra un 21,1% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (septiembre de 2015). Un 73% de dichos ingresos por rentas (150.139 miles de euros) proviene de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 55.066 miles de euros restantes han sido generados en España.

A 30 de septiembre de 2016, la variación de valor de las inversiones inmobiliarias derivada de su registro a valor razonable ha ascendido a 356.944 miles de euros, frente a los 349.767 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior.

La variación de valor de activos y deterioro a 30 de septiembre de 2016 ha alcanzado los -3.359 miles de euros frente a los -2.158 miles de euros para el mismo periodo del ejercicio anterior.

El gasto financiero a 30 de septiembre de 2015 incluía 28.039 miles de euros de la comisión asociada a la cancelación anticipada del préstamo sindicado de la Sociedad con fecha 5 de junio de 2015.

El resultado atribuible al Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2016 se ha situado en los 249.281 miles de euros de beneficio, frente a los 213.486 miles de euros de beneficio a septiembre de 2015, fundamentalmente como consecuencia del incremento del importe neto de la cifra de negocio y de la reducción del gasto financiero del Grupo.

La información financiera intermedia resumida consolidada del Grupo Colonial cerrada el 30 de septiembre de 2016 ha sido depositada en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información intermedia, que puede consultarse en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.7 Política de dividendos

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro, Colonial no ha repartido ningún dividendo. No obstante lo anterior, la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 28 de junio de 2016 acordó el reparto de un dividendo con cargo a los beneficios obtenidos en el ejercicio 2015 por un importe bruto total de 47.832 miles de euros. Dicho pago del dividendo tuvo lugar el día 5 de julio de 2016.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje

Salvo por los litigios que se resumen a continuación, desde los 12 meses anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, ni Colonial ni ninguna sociedad del Grupo Colonial se encuentran incurso en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje, incluidos aquellos pendientes de resolución o que puedan iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en el Grupo Colonial o en su posición o rentabilidad financiera.

• Acciones de responsabilidad

En abril de 2010, la Sociedad interpuso contra determinados antiguos administradores por operaciones realizadas durante el periodo comprendido entre junio de 2006 y diciembre de 2007 determinadas demandas a favor de la Sociedad ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad:

- Acción social de responsabilidad por la compra de activos por la Sociedad para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculadas o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006. El 13 de diciembre ha sido notificada la sentencia de la Audiencia Provincial desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Sociedad;
- Acción social de responsabilidad por los daños causados a la Sociedad derivados de la adquisición de acciones de Riofisa durante el año 2007 (pendiente de que el Juzgado de primera instancia dicte Sentencia);
- Acción social de responsabilidad por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive. En febrero de 2015, el Tribunal Supremo desestimó las pretensiones de Colonial, con imposición de costas, si bien estimó el motivo correspondiente a la validez del acuerdo de Junta de interposición de la acción social de responsabilidad. La Sociedad estima que dicha sentencia no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados, dado que a 31 de diciembre de 2015 se mantenía registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas.

En relación con las tres demandas anteriores, y dado que se trata de reclamaciones interpuestas contra terceros y a favor de Colonial, la única contingencia que podría derivarse sería la de tener que atender al pago de las costas en caso de que se perdieran todas las instancias.

20.9 Cambio significativo en la posición financiera del emisor

Desde el 30 de septiembre de 2016 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial de la Sociedad, salvo los citados en el mismo.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social

21.1.1 Importe del capital emitido

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Colonial es de 892.058.497,50 euros, dividido en 356.823.399 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta de una única serie y de un valor nominal de 2,50 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Colonial están admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

A estos efectos, en julio de 2016, tras su aprobación por la Junta General de accionistas celebrada el día 28 de junio de 2016, se ejecutó el acuerdo de agrupación y cancelación de acciones para su canje por acciones de nueva emisión (*contra-split*), en la proporción de 1 acción por cada 10 preexistentes, elevando el valor nominal de las acciones de 0,25 euros a 2,50 euros, sin elevación de la cifra del capital social.

a) Número de acciones autorizadas

La Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 28 de junio de 2016 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad para que, dentro del plazo máximo de 5 años y conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la LSC, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo permitidas por la Ley, con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones en aportaciones dinerarias, y pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuyó al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente bajo determinadas condiciones, quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social. El Consejo de Administración podrá ofrecer las nuevas acciones no suscritas en el plazo de suscripción preferente, y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital.

Este acuerdo dejó sin efecto la autorización conferida mediante el acuerdo noveno de la Junta General de accionistas de la Sociedad de 30 de junio de 2014.

Asimismo, la Junta General de 24 de abril de 2015 aprobó delegar en el Consejo la facultad de emitir en una o varias ocasiones y por un plazo máximo de 5 años obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades hasta un importe máximo de 350.000.000 euros o su equivalente en otra divisa. Para ello se delegó en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de los valores convertibles emitidos al amparo de dicho acuerdo. Dicha facultad está condicionada a que el total de los aumentos del capital social acordados por el Consejo de Administración, contando tanto aquellos que se acuerden en ejercicio de las facultades ahora delegadas como los que puedan serlo de conformidad con otras autorizaciones de la Junta, no supere el límite de la mitad del capital social en el momento de la autorización por la Junta General previsto en el artículo 297.1 b) *in fine* de la Ley de Sociedades de Capital, ni el 20% de dicha cifra total del capital social en caso de que en la emisión de los valores convertibles se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas.

b) Número de acciones emitidas e íntegramente pagadas y las emitidas pero no pagadas íntegramente

No existe ningún importe pendiente de liberar, al estar la totalidad del capital suscrito y desembolsado.

c) Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal

El valor nominal unitario por acción es de 2,50 euros.

d) *Número de acciones de Colonial en circulación al inicio y al final del ejercicio 2015*

El número de acciones de Colonial en circulación al comienzo y finalización del ejercicio 2015 era de 3.188.856.640 acciones, respectivamente (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.

No existen acciones que no representen el capital.

21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad tiene 4.680.071 acciones en autocartera, que representan el 1,31% del capital social de Colonial.

El movimiento producido en la autocartera de la Sociedad durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013 fue el siguiente:

Movimiento autocartera	2015	2014	2013
Saldo inicial (nº acciones)	0	1.710.000	1.710.000
Ventas.....	2.930.835	1.710.000	--
Compras.....	11.421.675	--	--
Saldo final (nº acciones)	8.490.840	0	1.710.000
Impacto en patrimonio neto (miles de euros).....	-6.195	3.013	--
Precio medio de venta (euros).....	0,652	1,76	--
Precio medio de compra (euros).....	0,491	--	--

Tal y como comunicó Colonial al mercado a través del correspondiente hecho relevante (núm. 244738), el 14 de noviembre de 2016 la Sociedad acordó establecer un programa de recompra, al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2014 bajo el punto octavo del orden del día, con la entidad Renta 4 Banco, S.A., con efectos día 15 de noviembre de 2016 (el **“Programa de Recompra”**). El Programa de Recompra tendrá en consideración los requisitos de transparencia y operativa previstos en el *Reglamento (UE) n.º 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (Reglamento sobre abuso de mercado)* y por el que se derogan la *Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión* (el **“Reglamento sobre Abuso de Mercado”**) y el *Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, por el que se completa el Reglamento (UE) n.º 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización* (el **“Reglamento Delegado”**), así como demás normativa aplicable, todo ello sin perjuicio de que una de las finalidades del Programa de Recompra no está prevista en el artículo 5.2 del Reglamento sobre Abuso de Mercado.

A estos efectos, el Programa de Recompra tiene, principalmente, las siguientes características:

- *Finalidad:* las finalidades del Programa de Recompra son: (i) completar la cobertura del plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de 21 de enero de 2014; y (ii) las iniciativas adicionales que el Consejo de Administración de la Sociedad pueda considerar convenientes para el interés social.
- *Importe monetario máximo:* el importe monetario máximo asignado al Programa de Recompra es de 68.000.000 euros.
- *Número máximo de acciones:* el número máximo de acciones propias a adquirir por la Sociedad al amparo del Programa de Recompra es de 10.000.000 acciones, representativas del 2,80% del capital social actual de Colonial.

- **Precio y volumen:** las adquisiciones realizadas al amparo del Programa de Recompra se realizarán de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Reglamento Delegado en sus apartados 2 y 3. En este sentido, en lo que se refiere al precio, Colonial no comprará acciones a un precio superior al más elevado entre el precio de la última operación independiente y la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra, incluso cuando las acciones se negocien en diferentes centros de negociación. En lo que se refiere al volumen, Colonial no comprará más del 25% del volumen diario medio de las acciones en el centro de negociación donde se efectúe la compra.
- **Duración:** la duración máxima del Programa de Recompra es de 6 meses, por lo que permanecerá vigente hasta el 15 de mayo de 2017. No obstante, el Programa de Recompra finalizará si, con anterioridad a dicha fecha, se hubieran adquirido al amparo del Programa de Recompra acciones por un precio de adquisición que alcanzara el importe monetario máximo o se hubiera adquirido el número máximo de acciones en ejecución del Programa de Recompra.

Como consecuencia del establecimiento del Programa de Recompra, se suspendió temporalmente el contrato de liquidez suscrito con fecha 22 de junio de 2015 por la Sociedad con Renta 4 SV, S.A., actualmente, Renta 4 Banco, S.A., que fue comunicado mediante el correspondiente hecho relevante (núm. 224847).

21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones.

21.1.5 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

Al margen de lo dispuesto en el epígrafe 21.1.1 a), a la fecha del presente Documento de Registro no existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.

Colonial no ha otorgado ninguna opción que esté vigente sobre acciones de Colonial.

21.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la evolución del capital social se resume en la tabla siguiente:

Fecha	Descripción	Importe nominal (€)	Precio emisión por acción (€/acción)	Núm. de acciones antes aumento	Núm. de acciones emitidas	Núm. final de acciones del capital social	Importe capital social (€)
Julio 2016.....	Agrupación de acciones (contra-split)	--	--	3.568.233.990	1/10	356.823.399	892.058.497,50
Junio 2016.....	Aumento de capital	72.142.857,50	0,70 (0,25 euros de valor nominal)	3.279.662.560	288.571.430	3.568.233.990	892.058.497,50
Junio 2016	Aumento de capital	22.701.480,00	0,70 (0,25 euros de valor nominal)	3.188.856.640	90.805.920	3.279.662.560	819.915.640,00
Diciembre 2014.....	Conversión warrants	5.729.165,50	12 (0,25 euros de valor nominal)	3.165.939.978	22.916.662	3.188.856.640	797.214.160,00
Mayo 2014.....	Conversión warrants	486.111	12 (0,25 euros de valor nominal)	3.163.995.534	1.944.444	3.165.939.978	791.484.994,50
Mayo 2014.....	Aumento de capital	734.498.963,25	0,43 (0,25 euros de valor)	225.999.681	2.937.995.853	3.163.995.534	790.998.883,50

Fecha	Descripción	Importe nominal (€)	Precio emisión por acción (€/acción nominal)	Núm. de acciones antes aumento	Núm. de acciones emitidas	Núm. final de acciones del capital social	Importe capital social (€)
Marzo 2014	Conversión obligaciones	19.775,25	25 (0,25 euros de valor nominal)	225.920.580	79.101	225.999.681	56.499.920,25
Febrero 2014...	Conversión obligaciones	472,50	25 (0,25 euros de valor nominal)	225.918.690	1.890	225.920.580	56.480.145
Febrero 2014...	Reducción de capital	-169.439.017,50	0,25	225.918.690	--	225.918.690	56.479.672,50
Enero 2013	Conversión obligaciones	307	25 (1 euro de valor nominal)	225.918.383	307	225.918.690	225.918.690,00

Ejercicio 2015 (hasta la fecha del presente Documento de Registro)

- En julio de 2016, tras su aprobación por la Junta General de accionistas celebrada el día 28 de junio de 2016, se ejecutó el acuerdo de agrupación y cancelación de acciones para su canje por acciones de nueva emisión (*contra-split*), en la proporción de 1 acción por cada 10 preexistentes, elevando el valor nominal de las acciones de 0,25 euros a 2,50 euros, sin elevación de la cifra del capital social.
- En junio de 2016, tras su aprobación por la Junta General de accionistas celebrada el día 28 de junio de 2016, se ejecutó el acuerdo de aumento de capital por un importe nominal de 72.142.857,50 euros, mediante la puesta en circulación de 288.571.430 nuevas acciones, de 0,25 euros de valor nominal y 0,45 euros de prima de emisión, para acometer la adquisición del 100% de las participaciones de Hofinac Real Estate, S.L.
- En junio de 2016, tras su aprobación por la Junta General de accionistas celebrada el día 28 de junio de 2016, se ejecutó el acuerdo de aumento de capital por un importe nominal de 22.701.480,00 euros, mediante la puesta en circulación de 90.805.920 nuevas acciones, de 0,25 euros de valor nominal y 0,45 euros de prima de emisión, para acometer la adquisición de un paquete de acciones de SFL representativas del 2,19% de su capital social.

Ejercicio 2014

- En diciembre de 2014, con ocasión de la conversión de *warrants*, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 5.729.165,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.916.662 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 11,75 euros de prima de emisión.
- En mayo de 2014, con ocasión de la conversión de *warrants*, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 486.111 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 11,75 euros de prima de emisión.
- En mayo de 2014, tras la aprobación de las Juntas Generales de accionistas de enero de 2014 y de abril de 2014, se ejecutó un aumento de capital con derecho de suscripción preferente que se enmarcó dentro del proceso de recapitalización y reestructuración de la deuda financiera de Colonial. La cifra de dicho aumento ascendió a 734.498.963,25 euros, mediante la emisión de 2.937.995.853 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 0,18 euros de prima de emisión.
- En marzo de 2014, con ocasión de la amortización final de las 14.826 obligaciones convertibles restantes, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 19.775,25 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 79.101 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 24,75 euros de prima de emisión.
- En febrero de 2014, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 358 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 472,5 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.890 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 24,75 euros de prima de emisión.
- En febrero de 2014, tras la aprobación de la Junta General de accionistas de enero de 2014, se ejecutó el acuerdo de reducción de capital en la cifra de 169.439.017,50 euros, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de la Sociedad de 1 euro a 0,25 euros, con la finalidad de incrementar las reservas voluntarias. Dicha reducción quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en febrero de 2014.

Ejercicio 2013

- En enero de 2013, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 61 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 307 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 307 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal y 24,00 euros de prima de emisión.

21.2 Estatutos y escritura de constitución

21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución.

Constituye el objeto social de la Sociedad la realización de las siguientes actividades:

“La Sociedad tiene por objeto:

1º La adquisición, disfrute, administración, explotación, arrendamiento, gravamen y enajenación de toda clase de bienes inmuebles por cuenta propia y ajena, y valores mobiliarios por cuenta propia, a excepción de las actividades sujetas a la legislación del Mercado de Valores e Instituciones de Inversión Colectiva.

2º La promoción y construcción de viviendas y edificios de toda naturaleza, para sí o para terceros, directamente o por contrata, la explotación en su caso de dichas obras, estudios y proyectos relacionados con ellas, la organización técnica y comercial anexa a las citadas promociones y construcciones y el acopio y preparación de los materiales de construcción que sirvan al indicado fin; la gestión del planeamiento en cualquier grado, la urbanización y parcelación de terrenos de todas clases para su posterior explotación, construcción o venta; la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos, tanto para el planeamiento, urbanización o parcelación de terrenos, como para la construcción de inmuebles; la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consultoría y asesoría inmobiliaria, de gestión, desarrollo y comercialización de activos inmobiliarios y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

Quedan expresamente excluidas como actividades sociales aquéllas que por Ley se atribuyen con carácter exclusivo a sociedades específicas.

Todas las actividades incluidas en el objeto social se llevarán a cabo en la forma autorizada por las leyes vigentes en cada momento y con la exclusión expresa de actividades propias que, con carácter de exclusividad, se confieren a personas físicas o jurídicas distintas de esta Sociedad por la legislación vigente.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”

El sector principal de la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) en que se encuadra la Sociedad es el epígrafe 68.20, referido a alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Igualmente, parte de la actividad se encuentra incluida en el epígrafe 64.20, referido a actividades de las sociedades holding.

Sin perjuicio de su obtención o consulta en el Registro Mercantil de Barcelona, cualquier persona interesada puede consultar los Estatutos Sociales de Colonial en el domicilio social de la misma, sito en Avda. Diagonal, 532, de Barcelona, e igualmente a través de la página web de la Sociedad (http://inmocolonial.com/sites/default/files/texto_refundido_estatutos_sociales_-_julio_2016_0.pdf).

Asimismo, de conformidad con el artículo 114 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, las circunstancias de la primera inscripción de Colonial podrán ser consultadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativo a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión.

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento Interno de Conducta en el Ámbito del Mercado de Valores. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, que puede consultarse en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.

Todas las acciones en que se divide el capital social de Colonial son ordinarias, de una única serie, y otorgan los mismos derechos y obligaciones para los accionistas.

Las acciones de Colonial no llevan aparejada prestación accesorias alguna. De igual modo, los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones.

21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.

Para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones de Colonial sería necesario proceder a la modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad, no previéndose para ello ningún requisito adicional a los exigidos por la legislación vigente.

21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Colonial.

Convocatoria de las Juntas Generales

Tal y como establecen los artículos 15 y siguientes de los Estatutos Sociales y los artículos 6 y siguientes del Reglamento de la Junta General de accionistas de Colonial, las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán ser convocadas por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración convocará la Junta General ordinaria de accionistas para que su celebración tenga lugar dentro de los 6 primeros meses del ejercicio. El Consejo podrá convocar la Junta General extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales.

Deberá, asimismo, convocarla cuando lo soliciten socios que sean titulares de, al menos, un 3% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse de acuerdo con el plazo y los requisitos establecidos al efecto en la legislación vigente. Los administradores confeccionarán el orden del día incluyendo, necesariamente, los asuntos que hubiesen sido objeto de su solicitud.

La Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) o en uno de los diarios de mayor circulación en España, en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), así como mediante cualquier otro medio que resulte exigido conforme a la normativa aplicable, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración.

No obstante lo anterior, cuando la Sociedad ofrezca a sus accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de 15 días, siempre y cuando dicha reducción del plazo de convocatoria haya sido acordada expresamente en la Junta General ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, no pudiendo la vigencia de la reducción del plazo de convocatoria ser superior a la fecha de celebración de la siguiente Junta General ordinaria.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y el orden del día, en el que figurarán todos los asuntos que han de tratarse, así como el resto de menciones e información exigibles legalmente para las sociedades cotizadas. El anuncio podrá, asimismo, hacer constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda convocatoria deberán mediar, al menos, 24 horas.

Derecho de asistencia

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales y artículo 12 del Reglamento de la Junta General de accionistas de Colonial, podrán asistir a las Juntas Generales, por sí o debidamente representados, aquellos accionistas que, por sí mismos o por agrupación, posean, como mínimo, 500 acciones, que deberán estar inscritas en el registro de anotaciones en cuenta con 5 días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitidos por la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la Junta General como presentes.

Antes del comienzo de la sesión se entregará a los asistentes el texto de las propuestas de acuerdos que se someterán a la decisión de la Junta General y, en su caso, el texto de aquellas respuestas proporcionadas a los accionistas para atender las solicitudes de información que hubiesen formulado por escrito con anterioridad a la celebración de la Junta, cuando el Consejo de Administración considere necesario o conveniente su conocimiento por los accionistas asistentes a la reunión.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, no siendo su presencia necesaria, sin embargo, para la válida constitución de la Junta. Asimismo, podrán asistir a la Junta los directores, técnicos y demás personas que, a juicio del Consejo de Administración, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales y cuya intervención en la Junta pueda, si fuera precisa, resultar útil para la Sociedad. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

21.2.6 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales ni en ninguno de sus reglamentos internos que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

21.2.7 Cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rijan el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de Colonial ni en ninguno de sus reglamentos internos que establezca el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad de sus accionistas, sin perjuicio de las exigencias establecidas por la normativa vigente y, en particular, en el *Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea* y en el *Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado*.

21.2.8 Cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contemplan condiciones más rigurosas que las establecidas en la LSC en relación con los cambios en el capital.

22. CONTRATOS RELEVANTES

No existen contratos significativos al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

23.1 Declaraciones o informes atribuidos a expertos

En el epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro se recoge información relativa a los informes de valoración elaborados por Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate y CB Richard Ellis a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, por lo que se refiere a activos propiedad del Grupo Colonial.

Asimismo, en el epígrafe 6.2 del presente Documento de Registro se recoge información relativa a los informes a 30 de septiembre de Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas, en relación con los mercados de oficinas de París, y de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis, en relación con los mercados de oficinas de Madrid y Barcelona.

23.2 Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos

La información descrita se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento y puede determinar a partir de la información elaborada por dichos expertos, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, los siguientes documentos de la Sociedad pueden inspeccionarse donde se indica a continuación:

<u>Documento</u>	<u>Domicilio social de Colonial</u>	<u>Página web Colonial⁽¹⁾</u>	<u>Página web CNMV⁽²⁾</u>	<u>Registro Mercantil de Barcelona</u>
Escritura de constitución	Sí	No	No	Sí ⁽³⁾
Estatutos Sociales	Sí	Sí	No	Sí
Reglamento de la Junta General de accionistas.....	Sí	Sí	Sí	Si
Reglamento del Consejo de Administración	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento Interno de Conducta en el Mercado de Valores.....	Sí	Sí	Sí	No
Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2015, 2014 y 2013	Sí	Sí	Sí	Sí
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2015, 2014 y 2013	Sí	Sí	Sí	Sí
Información financiera intermedia resumida a 30 de septiembre de 2016..	Sí	Sí	Sí	No
Informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2015, 2014 y 2013	Sí	Sí	Sí	No
Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2015, 2014 y 2013 ...	Sí	Sí	Sí	No

(1) www.inmocolonial.com

(2) www.cnmv.es

(3) De conformidad con el artículo 114 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, las circunstancias de la primera inscripción de Colonial podrán ser consultadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Desde el 19 de febrero de 2016 (fecha de formulación de las Cuentas Anuales consolidadas de 2015) hasta la fecha del presente Documento de Registro, los hechos relevantes más significativos publicados por la Sociedad, que pueden consultarse en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y de Colonial (www.inmocolonial.com), son los siguientes:

- Hecho relevante de 16 de diciembre 2016 (núm. registro 246179) por el que Colonial informó sobre la nueva composición del Consejo de Administración, así como de sus Comisiones.
- Hecho relevante de 14 de noviembre 2016 (núm. registro 244738) por el que Colonial informó sobre el establecimiento de un programa de recompra de acciones y la suspensión temporal del contrato de liquidez.
- Hecho relevante de 28 de octubre 2016 (núm. registro 244213) por el que Colonial informó sobre el resultado de la oferta de recompra de obligaciones.
- Hecho relevante de 27 de octubre 2016 (núm. registro 244142) por el que Colonial informó sobre la reanudación de las operaciones al amparo del contrato de liquidez suscrito por Colonial con Renta 4 Banco, S.A.
- Hecho relevante de 21 de octubre 2016 (núm. registro 243885) por el que Colonial informó sobre el éxito de la emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 600.000 miles de euros.
- Hecho relevante de 20 de octubre 2016 (núm. registro 243807) por el que Colonial informó sobre una oferta de recompra de obligaciones y el inicio de un proceso de prospección de la demanda para una potencial emisión de obligaciones simples.
- Hecho relevante de 17 de octubre 2016 (núm. registro 243707) por el que Colonial informó sobre la adquisición de 10.846.541 acciones de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. representativas de un 15,09% de su capital social.
- Hecho relevante de 13 de julio 2016 (núm. registro 240761) por el que Colonial informó sobre la ejecución del acuerdo adoptado por la Junta General de accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 de agrupación de acciones (*contra-split*).
- Hecho relevante de 1 de julio 2016 (núm. registro 240419) por el que Colonial informó sobre la inscripción en el Registro Mercantil de las escrituras públicas relativas a los aumentos de capital aprobados por la Junta General de accionistas celebrada el 28 de junio de 2016.
- Hecho relevante de 28 de junio 2016 (núm. registro 240236) por el que Colonial remitió información relativa al pago del dividendo.
- Hecho relevante de 25 de mayo de 2016 (núm. 239088) por el que Colonial publicó la convocatoria de la Junta General ordinaria 2016.
- Hecho relevante de 6 de mayo de 2016 (núm. 238360) por el que Colonial comunicó un cambio en la composición de su Consejo de Administración.

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

El epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro incluye denominación, localidad, actividad, y porcentaje de participación de Colonial en las sociedades del Grupo Colonial. Asimismo, la información financiera sobre su posición financiera, pérdidas o beneficios se recoge, con carácter general, dentro de las cuentas anuales individuales de Colonial.

Este Documento de Registro está visado en todas sus páginas y firmado a 16 de diciembre de 2016.

Firmado en representación de Inmobiliaria Colonial, S.A.
P.P.

Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado

ANEXO I

GLOSARIO DE ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

A continuación se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para Colonial, de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (*ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures*). Estas *Alternative Performance Measures* no han sido auditadas ni revisadas por el auditor (Deloitte, S.L.) de la Sociedad.

Medida Alternativa de Rendimiento <i>(Alternative Performance Measure)</i>	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBIT <i>(Earnings before interest and taxes)</i>	Calculado como el “Beneficio de explotación” más “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA <i>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</i>	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones” y la “Variación neta de provisiones”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” y “Emisiones de obligaciones y valores similares”, excluyendo “Intereses” (devengados), “Gastos de formalización” y “Otros pasivos financieros” del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
EPRA⁴¹ NAV <i>(EPRA Net Asset Value)</i>	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA⁴¹ NNAV <i>(EPRA “triple neto”)</i>	Calculado ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, 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.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

41 EPRA (*European Public Real Estate Association*) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Like-for-like Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida "Importe neto de la cifra de negocio" comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
Like-for-like Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y el EPRA NAV de todas sus participaciones financieras en sociedades dependientes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.

Las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial o en los desgloses de las partidas (sub-partidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas de la memoria, salvo por lo que se indica a continuación.

Se incluye a continuación una conciliación de aquellas medidas alternativas de rendimiento cuyo origen no deriva, en su totalidad, de partidas o sub-partidas de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, según lo dispuesto en el párrafo 28 de las mencionadas recomendaciones.

▪ **EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)**

	31/12/2015	31/12/2014
EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)	<i>(Millones de euros)</i>	
"PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE"	1.837	1.423
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión	8	4
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo	n.a.	n.a.
(i.c) Revalorización de otras inversiones	17	11
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	n.a.	n.a.
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	n.a.	n.a.
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	4	9

	31/12/2015	31/12/2014
EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)	<i>(Millones de euros)</i>	
(v.a) Impuestos diferidos	100	73
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	n.a.	n.a.
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	n.a.	n.a.
EPRA NAV	1.966	1.521

▪ **EPRA NNAV (EPRA “triple neto”)**

	31/12/2015	31/12/2014
EPRA NNAV (EPRA “triple neto”)	<i>(Millones de euros)</i>	
EPRA NAV	1.966	1.521
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(4)	(9)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(27)	(32)
(iii) Impuestos diferidos	(100)	(71)
EPRA NNAV	1.835	1.408

▪ **Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV *excluding Transfer costs***

	31/12/2015	31/12/2014
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV <i>excluding Transfer costs</i>	<i>(Millones de euros)</i>	
Barcelona	676	582
Madrid	906	687
Paris	5.242	4.025
Cartera de explotación	6.824	5.294
Proyectos	82	454
Otros	6	10
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	6.913	5.757
España	1.670	1.292
Francia	5.242	4.466

▪ **Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV *including Transfer costs***

	31/12/2015	31/12/2014
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV <i>including Transfer costs</i>	<i>(Millones de euros)</i>	
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	6.913	5.757
Más: costes de transacción	326	276
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	7.239	6.033
España	1.720	1.330
Francia	5.519	4.703

▪ **Like-for-like Rentas**

	Barcelona	Madrid	París	TOTAL
Like-for-like Rentas	<i>(Millones de euros)</i>			
Ingresos por Rentas 2013	28	35	149	213
<i>Like for like</i>	(1)	2	6	6

	Barcelona	Madrid	París	TOTAL
Like-for-like Rentas	<i>(Millones de euros)</i>			
Proyectos y altas	(2)	1	(5)	(6)
Inversiones y desinversiones	(0)	(5)	(1)	(6)
Otros e indemnizaciones	3	0	2	4
Ingresos por Rentas 2014	28	32	152	212
<i>Like for like</i>	1	2	8	11
Proyectos y altas	1	0	2	3
Inversiones y desinversiones	0	1	9	10
Otros e indemnizaciones	(3)	0	(2)	(4)
Ingresos por Rentas 2015	27	35	169	231

▪ **Like-for-like Valoración**

	31/12/2015	31/12/2014
Like-for-like Valoración	<i>(Millones de euros)</i>	
Valoración a 1 de enero	5.757	5.347
<i>Like for like España</i>	206	117
<i>Like for like Francia</i>	701	368
Adquisiciones	249	234
Desinversiones	0	(308)
Valoración a 31 de diciembre	6.913	5.757

▪ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo**

	31/12/2015	31/12/2014
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	<i>(Millones de euros)</i>	
Endeudamiento financiero bruto	3.209	2.671
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(218)	(126)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.991	2.545
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	7.239	6.033
Loan to Value Grupo (A)/(B)	41,3%	42,2%

▪ **LtV Holding o LtV Colonial**

	31/12/2015	31/12/2014
LtV Holding o LtV Colonial	<i>(Millones de euros)</i>	
Sociedad Holding	<i>(Millones de euros)</i>	
Endeudamiento financiero bruto	1.317	1.041
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(202)	(105)
(A) Endeudamiento financiero neto	1.115	936
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	3.309	2.670
Loan to Value Holding (A)/(B)	33,7%	35,1%