

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

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados del  
período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2014 e  
Informe de Gestión Intermedio, junto con  
el Informe de Revisión Limitada

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de  
Inmobiliaria Colonial, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

### Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

#### *Introducción*

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Inmobiliaria Colonial, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2014, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

#### *Alcance de la revisión*

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

#### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

*Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre la Nota 2-b adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

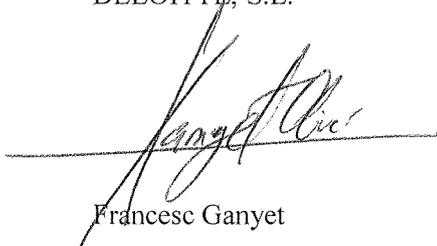
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 35 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.



Handwritten signature of Francesc Ganyet in black ink, written over a horizontal line.

Francesc Ganyet

29 de julio de 2014

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

Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados e Informe de  
Gestión Intermedio correspondientes  
al periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2014.

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2014

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2014	31 de diciembre de 2013	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	30 de junio de 2014	31 de diciembre de 2013
Fondo de comercio	4	-	120.000	Capital Social		791.485	225.919
Activos intangibles	-	2.350	2.035	Prima de emisión		553.800	109
Inmovilizado material	5	31.840	32.952	Reservas Sociedad Dominante		1.168.836	1.083.485
Inversiones inmobiliarias	6	5.191.026	4.918.066	Resultados negativos de ejercicios anteriores Sociedad Dominante		(944.584)	(837.243)
Activos financieros no corrientes	-	-	303.750	Reservas consolidadas		(627.587)	(193.463)
- Inversiones por el método de la participación	7	-	302.341	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		(4.723)	(18.358)
- Otros activos financieros	-	7.715	7.409	Otros instrumentos de patrimonio		747	2.488
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	-	142.934	142.592	Valores propios		(21.088)	(59.945)
Otros activos no corrientes	8	201	30.709	Resultado del ejercicio		559.388	(546.928)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.376.066</b>	<b>5.554.104</b>	<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>1.476.274</b>	<b>(343.936)</b>
				Intereses minoritarios	9	1.341.166	1.272.785
				<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.817.440</b>	<b>928.829</b>
				Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	10 y 11	1.673.372	627.895
				Emisión de obligaciones y valores similares	10	996.593	995.587
				Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	-	190.929	184.776
				Provisiones no corrientes	12	24.083	767
				Otros pasivos no corrientes	-	25.141	23.643
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.910.128</b>	<b>1.832.668</b>
Deudores comerciales y otros	-	65.549	47.476	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	10 y 11	77.525	2.059.521
Activos financieros corrientes	-	948	951	Emisión de obligaciones y valores similares	10	19.640	13.619
Efectivo y medios equivalentes	-	18.526	20.985	Acreedores comerciales	-	112.143	101.220
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	175.379	53.557	Pasivos por impuestos	-	22.386	25.507
Activos no corrientes mantenidos para la venta	14	314.484	842.748	Provisiones corrientes	12	690	20.609
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>574.866</b>	<b>965.727</b>	Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta	14	-	1.537.858
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>5.950.952</b>	<b>6.519.831</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>223.384</b>	<b>3.756.334</b>
				<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>5.950.952</b>	<b>6.519.831</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

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

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2014**

(Miles de Euros)

Estado del resultado integral	Nota	Junio 2014	Junio 2013
Importe neto de la cifra de negocios	-	101.962	106.607
Otros ingresos	-	3.389	2.032
Gastos de personal	-	(15.255)	(11.150)
Otros gastos de explotación	-	(35.214)	(18.806)
Amortizaciones	-	(699)	(688)
Variación neta de provisiones	-	(11.253)	431
Resultados netos por ventas de activos	-	7	(3.341)
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>42.937</b>	<b>75.085</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	15	189.256	33.995
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	15	(124.404)	(550)
Ingresos financieros	15	5.159	10.114
Resultado Sociedades por el procedimiento de la participación	15	(2.176)	11.583
Gastos financieros	15	(148.917)	(117.133)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	15	(2.705)	(2.505)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(40.850)</b>	<b>10.589</b>
Impuesto sobre las ganancias	-	(16.169)	(18.779)
<b>Resultado consolidado neto de actividades continuadas</b>		<b>(57.019)</b>	<b>(8.190)</b>
Resultado de actividades discontinuadas	14	703.842	(256.834)
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>646.823</b>	<b>(265.024)</b>
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	3	559.388	(307.988)
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	9	87.435	42.964
Resultado básico por acción (Euros)	3	0,498	(1,373)
Resultado diluido por acción (Euros)	3	0,498	(1,373)
<b>Otro resultado integral</b>			
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>646.823</b>	<b>(265.024)</b>
<b>Otras partidas del resultado integral registradas directamente en el patrimonio neto</b>		<b>5.387</b>	<b>23.310</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	11	4.252	25.995
Resultados por valoración de activos financieros mantenidos para la venta	-	-	-
Otros resultados	-	-	-
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores		1.135	(2.685)
<b>Transferencias al resultado integral</b>		<b>10.742</b>	<b>10.368</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	11	10.742	10.368
Resultados por valoración de activos financieros mantenidos para la venta	-	-	-
<b>Resultado integral consolidado</b>		<b>662.952</b>	<b>(231.346)</b>
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		573.023	(281.489)
Resultado global atribuido a intereses minoritarios		89.930	50.143
Resultado integral básico por acción (Euros)		0,510	(1,255)
Resultado integral diluido por acción (Euros)		0,510	(1,255)

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas y el Anexo I forman parte integrante del estado de resultado integral correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

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

ESTADO DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL  
30 DE JUNIO DE 2014

(Miles de Euros)

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos ejercicios anteriores Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	Valores propios	Otros instrumentos de patrimonio	Resultado	Intereses minoritarios	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	-	225.918	102	1.083.591	-	48.822	(1.008)	(60.047)	3.955	(1.129.005)	1.219.637	1.391.965
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	-	26.499	-	-	(307.988)	50.143	(231.346)
Aumento de capital		1	7	(35)	-	-	-	-	(6)	-	-	(35)
Distribución de resultado 2012		-	-	(44)	(837.243)	(291.762)	-	-	44	1.129.005	(33.394)	(33.394)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	-	-	-	-	-	(321)	-	-	-	-
Cartera valores propios		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(283)	(604)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	762	-	128	890
Variaciones de perímetro y otros		-	-	-	-	49.290	(49.199)	-	-	-	6.722	6.803
<b>Saldo a 30 de junio de 2013</b>	-	225.919	109	1.083.512	(837.243)	(193.650)	(23.708)	(60.368)	4.753	(307.988)	1.242.953	1.134.279
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	-	5.350	-	-	(238.940)	44.767	(188.823)
Aumento de capital		-	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	(7)
Distribución de resultado 2012		-	-	(45)	-	-	-	-	45	-	(15.690)	(15.690)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera valores propios		-	-	-	-	-	-	423	-	-	373	796
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	(2.310)	-	139	(2.171)
Variaciones de perímetro y otros		-	-	25	-	197	-	-	-	-	223	445
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	-	225.919	109	1.083.485	(837.243)	(193.453)	(18.356)	(59.945)	2.488	(546.928)	1.272.765	928.829
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	-	13.635	-	-	559.388	89.930	662.953
Aumento de capital		735.005	551.686	(48.806)	-	-	-	-	-	-	-	1.237.885
Reducción de capital		(169.439)	-	169.439	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado 2013		-	-	-	(107.341)	(439.587)	-	-	-	546.928	(33.726)	(33.726)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	2.005	(15)	-	-	-	-	(1.900)	-	-	-
Cartera valores propios		-	-	(35.267)	-	-	-	38.857	-	-	509	4.099
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	-	-	(152)	-	-	249	-	134	231
Variaciones de perímetro y otros		-	-	-	-	5.615	-	-	-	-	11.554	17.169
<b>Saldo a 30 de junio de 2014</b>	9	791.485	553.800	1.168.836	(944.694)	(627.687)	(4.723)	(21.088)	747	559.388	1.341.166	2.817.440

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL  
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2014**

Importes en miles de euros	Nota	Junio 2014	Junio 2013
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado de explotación		42.937	75.085
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		699	688
Variación de provisiones (neto) (+/-)	15	11.253	(431)
Otros	15	-	890
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	15	(7)	3.341
Resultado ajustado		54.882	79.573
Pagos por impuestos (-)		(5.823)	(1.023)
Dividendos recibidos de empresas asociadas (+)	-	7.279	9.067
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(18.073)	(16.526)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		10.923	3.686
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		-	(12.200)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>49.188</b>	<b>62.577</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(480)	(525)
Activos materiales	5	(4)	(114)
Inversiones inmobiliarias	6	(55.782)	(79.206)
Participaciones, activos financieros y otros		(303)	(52.741)
		(56.569)	(132.586)
Desinversiones en (+)			
Activos financieros	7	-	612
Inversiones inmobiliarias	6	-	305.180
		-	305.792
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(56.569)</b>	<b>173.206</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados (-)	-	(34.171)	(33.394)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(2.110.384)	(163.821)
Intereses pagados (+/-)		(60.277)	(79.462)
Cancelación de instrumentos financieros derivados (-)		(8.580)	-
Operaciones con acciones propias (+/-)		3.013	(604)
		(2.210.399)	(277.281)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)		1.148.012	30.423
Ampliación de capital		1.263.338	-
Gastos asociados con ampliaciones de capital y reestructuración financiera		(71.748)	(35)
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		-	(62)
		2.339.602	30.326
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>129.203</b>	<b>(246.955)</b>
<b>4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		121.822	(11.172)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de actividades continuadas		53.557	69.017
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		175.379	57.845
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	12.887
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-	52.837
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		-	(69.157)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	14	<b>-</b>	<b>(3.433)</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2014.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados correspondientes  
al periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2014

### **1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información**

#### **a) *Introducción***

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

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

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

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

#### **b) *Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados***

De acuerdo con el Reglamento (CE) n  1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea cuyos títulos coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por la NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014, se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 29 de julio de 2014, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2014 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

El Grupo SFL, incluido en el perímetro de consolidación, ha sido objeto de revisión limitada al 30 de junio de 2014 de forma compartida entre el auditor del grupo, Deloitte, y PricewaterhouseCoopers Audit.

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 <sup>(1)</sup>
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 <sup>(1)</sup>
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 <sup>(1)</sup>
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicadas en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 <sup>(1)</sup>
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 <sup>(1)</sup>
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 <sup>(1)</sup>

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
Sociedades de inversión: modificación NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a la NIC 36 Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a la NIC 39 Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013)	Las modificaciones determinan en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

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

La aplicación de las nuevas normas anteriormente descritas no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados adjuntos.

#### Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria en Ejercicios Iniciados a partir de
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada	17 de junio de 2014 <sup>(1)</sup>
<b>No aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013)	Sustituye a los requisitos de clasificación, Sin definir valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31)	1 de enero de 2017

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones	Aplicación Obligatoria en Ejercicios Iniciados a partir de
Modificación a la NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos 1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas 1 de julio de 2014
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 –Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible. 1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 - Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación Conjunta cuya actividad constituye un negocio. 1 de enero de 2016

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

Como se indica en la Nota 2.b de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, la aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y, como se indica en las citadas cuentas anuales del ejercicio 2013, consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

### **c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros resumidos consolidados del primer semestre de 2014 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información financiero-contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a los siguientes aspectos:

- La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Nota 4).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).

- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados (Nota 13).

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2013.

#### **d) Activos y pasivos contingentes**

En la Nota 20 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 se facilita información sobre las garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes.

Durante los seis primeros meses de 2014 se ha notificado al organismo encargado de la supervisión e inspección de los mercados de valores en Francia (*Autorité des Marchés Financiers (AMF)*), que el acuerdo de accionistas suscrito entre la Sociedad Dominante y Prédica, de fecha 24 de noviembre de 2004 y prorrogado en 2009, relativo a la sociedad dependiente SFL finalizará el 24 de noviembre de 2014. Dicho acuerdo de accionistas tenía una duración inicial de 5 años, prorrogable por periodos iguales.

La Sociedad Dominante tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21.799 miles de euros. Inmobiliaria Colonial S.A. tiene depositado en el Juzgado aval bancario por el precio pendiente de pago. En fecha 19 de marzo de 2014 la Sociedad Dominante y los vendedores han firmado un acuerdo para poner fin a los procedimientos judiciales que consisten en la formalización de la compraventa del activo por parte de la Sociedad Dominante y el consiguiente desembolso de la cantidad pendiente de pago.

#### **e) Comparación de la información**

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2014 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 para el estado de resultado integral y el estado de flujos de efectivo consolidados, y se compara con la información relativa al cierre del ejercicio 2013 para el estado de situación financiera y el estado de cambios en el patrimonio neto consolidados.

#### **f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

#### **g) Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

#### **h) Situación financiera. Proceso de capitalización y refinanciación de la Sociedad Dominante**

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

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

- Con fecha 17 de febrero de 2014 ha sido inscrita la reducción del capital social en 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción (Nota 9).
- Con fecha 25 de febrero de 2014 Asentia ha procedido a ampliar su capital social, ampliación que ha sido íntegramente suscrita mediante la capitalización de créditos por parte de tres de sus entidades acreedoras. Como consecuencia de dicha ampliación de capital, la participación de Colonial que, hasta la fecha era del 100%, se redujo hasta el 18,99% del capital. Con fecha 28 de abril de 2014, se ha reducido hasta el 17,34% tras una nueva capitalización de créditos descrita en la Nota 2.
- Con fecha 4 de abril de 2014, Colonial y *Crédit Agricole Corporate & Investment Bank*, actuando como banco agente, y otras entidades financieras firmaron el nuevo préstamo sindicado (Nota 10) por importe de 1.040.000 miles de euros, quedando la disposición de los fondos sujeta, principalmente, a la realización de una ampliación de capital por un importe mínimo de 1.240 millones de euros que hiciera que la ratio *Loan to Value* fuera de un máximo del 43%.
- Con fecha 6 de mayo de 2014 ha sido inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona un aumento del capital social de la Sociedad Dominante, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,18 euros cada una (Nota 9). El importe total de la ampliación de capital ha ascendido a 1.263.338 miles euros.

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

#### **i) Hechos posteriores**

A la fecha de presentación de los presentes estados financieros resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores significativos.

#### **j) Impuesto sobre Sociedades**

##### ***Régimen fiscal de las SIIC en Francia***

Tal y como se detalla en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, este régimen permite al subgrupo SFL estar exonerado de impuestos por los resultados generados en la explotación de su negocio de patrimonio, así como por las plusvalías obtenidas de ventas de inmuebles, con la condición de distribuir de forma anual como dividendos, el 85% de los resultados afectos a dicha actividad y el 50% de las plusvalías obtenidas por

ventas de inmuebles de sociedades acogidas a dicho régimen. A partir del 1 de enero de 2014, dichos porcentajes aumentan hasta el 95% y el 60%, respectivamente.

## **2. Cambios en la composición del Grupo**

En los Anexos I y II de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las registradas por el método de la participación.

Con fecha 25 de febrero de 2014 Asentia Project, S.L. ha formalizado una ampliación de su capital social en la cifra de 13 miles de euros mediante la puesta en circulación de 12.800 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación de capital ha sido íntegramente asumida mediante la compensación de créditos por parte de tres entidades acreedoras de Asentia. Como consecuencia de dicha ampliación de capital, la participación de Colonial en el capital social de la citada sociedad, que hasta la fecha era del 100%, se ha reducido hasta el 18,99% del capital.

Asimismo y en la misma fecha, la Junta General de Socios de Asentia ha aprobado la modificación del órgano de administración de la sociedad, sustituyendo el Administrador Único por un Consejo de Administración, así como el nombramiento de Consejeros, fijando su número en 4.

Posteriormente, se ha realizado una nueva ampliación de capital por importe de 1,5 miles de euros, que ha sido íntegramente suscrita mediante la compensación de créditos por parte de una entidad acreedora de Asentia, reduciendo la participación de la Sociedad Dominante en Asentia hasta el 17,34%.

Como consecuencia de todo lo anterior, Colonial ha perdido el control sobre Asentia, cuya participación ha pasado a ser contabilizada en el estado de situación financiera como un activo financiero disponible para la venta, valorando la participación en los estados financieros en 0 euros. Adicionalmente, y como consecuencia de la pérdida de control mencionada, se ha registrado el efecto de las garantías financieras entregadas al grupo Asentia (Nota 12).

En el Anexo I de las presentes notas explicativas se detalla la relación de sociedades que han salido del perímetro de consolidación como consecuencia de la pérdida de control sobre Asentia anteriormente descrita.

## **3. Resultado por acción en actividades ordinarias e interrumpidas**

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. A 30 de junio de 2014 han sido convertidas en acciones de la Sociedad Dominante la totalidad de las obligaciones pendientes a 31 de diciembre de 2013, que ascendían a 15.184 (Nota 9).

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2014	30 de junio de 2013
<b>Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:</b>		
- procedente de actividades continuadas	<b>559.388</b>	<b>(307.988)</b>
- procedente de actividades discontinuadas (Notas 2 y 14)	(144.333)	(63.551)
	703.721	(244.437)
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	1.123.447	224.209
Número de acciones ordinarias potenciales por conversión de obligaciones (en miles)	-	79
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias diluidas (en miles)	1.123.447	224.209
	Euros	Euros
<b>Resultado básico por acción:</b>	<b>0,498</b>	<b>(1,373)</b>
- procedente de actividades continuadas	(0,128)	(0,283)
- procedente de actividades discontinuadas	0,626	(1,090)
<b>Resultado diluido por acción:</b>	<b>0,498</b>	<b>(1,373)</b>
- procedente de actividades continuadas	(0,128)	(0,283)
- procedente de actividades discontinuadas	0,626	(1,090)

A efectos informativos, la conversión de los *warrants* a 30 de junio de 2014, tomando como precio de ejercicio 12 euros por acción, supondría la creación de 22.917 miles de acciones. El número promedio de acciones ordinarias incluido el efecto de conversión de los *warrants* desde el 1 de enero de 2014 alcanzaría las 1.146.364 miles de acciones, situándose el resultado diluido por acción en 0,488 euros de beneficios.

#### 4. Fondo de comercio

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

En la preparación de los estados financieros intermedios, la Sociedad Dominante utiliza el test de deterioro considerado en el cierre del ejercicio anterior siempre que no existan indicios de deterioro y se cumplan los requisitos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera para la utilización de los cálculos más recientes (NIC 36), entre los que se incluyen: que los activos y pasivos que componen la UGE sean significativamente los mismos que en el último cálculo, que el importe recuperable más reciente excediera el importe en libros y que, basándose en hechos y circunstancias ocurridos desde el cierre del ejercicio anterior, no se prevea deterioro adicional alguno del fondo de comercio al cierre del período intermedio.

Las políticas de análisis de deterioro aplicadas por el Grupo a su fondo de comercio se describen en las Notas 4-a y 7 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

Al 30 de junio de 2014 los Administradores de la Sociedad Dominante han reevaluado la recuperabilidad del fondo de comercio asignado íntegramente a la UGE de Francia considerando, fundamentalmente, el efecto de la venta de la participación mantenida en SIIC de Paris que se ha materializado en julio de 2014 (Nota 14). Como consecuencia de dicha comprobación, se ha registrado el deterioro de la totalidad de dicho fondo de comercio, por importe de 120.000 miles de euros.

## 5. Inmovilizado material

A cierre del primer semestre del ejercicio 2014, y a partir de valoraciones realizadas por expertos independientes de los inmuebles destinados a uso propio a 30 de junio de 2014, se ha puesto de manifiesto la necesidad de dotar de deterioros del valor de dichos activos por importe de 610 miles de euros.

## 6. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2013 y 2014, así como durante el segundo semestre del ejercicio 2013, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>4.391.272</b>	<b>386.119</b>	<b>4.746</b>	<b>4.782.137</b>
Adiciones	5.971	71.711	8.000	85.682
Retiros	-	(175)	(3.122)	(3.297)
Trasposos	29.411	(29.411)	-	-
Variaciones de valor	42.377	(5.016)	-	37.361
<b>Saldo a 30 de junio de 2013</b>	<b>4.469.031</b>	<b>423.228</b>	<b>9.624</b>	<b>4.901.883</b>
Adiciones	7.676	60.593	-	68.269
Retiros	-	169	(2.955)	(2.786)
Trasposos	91.519	(171.897)	-	(80.378)
Variaciones de valor	34.165	(5.087)	-	29.078
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>4.602.391</b>	<b>307.006</b>	<b>6.669</b>	<b>4.916.066</b>
Adiciones	3.289	52.466	27	55.782
Retiros	(3.794)	-	(903)	(4.697)
Trasposos	90.393	(55.913)	-	34.480
Variaciones de valor (Nota 15)	189.951	(556)	-	189.395
<b>Saldo a 30 de junio de 2014</b>	<b>4.882.230</b>	<b>303.003</b>	<b>5.793</b>	<b>5.191.026</b>

Las adiciones realizadas durante el primer semestre del ejercicio 2014 corresponden, fundamentalmente a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 47.600 miles de euros y en inmuebles de la Sociedad Dominante por importe de 5.760 miles de euros.

Adicionalmente, se ha registrado la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 30 de junio de 2014, lo que ha supuesto un incremento del valor de los activos del Grupo por importe de 189.395 miles de euros.

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integral resumido consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2014 por importe de 189.256 miles de euros, incluida la variación de valor negativa de 139 miles de euros de las inversiones inmobiliarias reclasificadas al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 14).

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2014, y tras la revisión del plan de ventas realizada en el marco de las negociaciones del nuevo préstamo sindicado (Nota 10), se ha traspasado un inmueble sito en Madrid del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" a "Inversiones inmobiliarias" dentro del estado de situación financiera resumido consolidado, dado que los Administradores no esperan su enajenación en el corto plazo.

## **7. Activos financieros no corrientes**

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, el importe en libros de la participación mantenida en SIIC de Paris se ha reducido en 7.475 miles de euros, fundamentalmente por el importe de los dividendos recibidos por SFL de SIIC de Paris que ascienden a 7.279 miles de euros. Adicionalmente, el importe de dicha participación se ha reducido en 2.176 miles de euros por la atribución de las pérdidas atribuibles al porcentaje de participación mantenido por la sociedad dependiente SFL en dicha sociedad, e incrementado en 1.980 miles de euros registrados directamente en el patrimonio neto del Grupo.

Con fecha 5 de junio, la sociedad dependiente SFL ha formalizado un acuerdo con Eurosic para la venta de la totalidad de su participación (29,63%) en el capital de SIIC de Paris, a un precio de 24,22 euros por acción (descontando el importe de cualquier dividendo futuro). La venta está condicionada a la efectiva adquisición por Eurosic de la participación de Realia en SIIC de Paris.

El importe total de la venta de 309 millones de euros se corresponde con el NAV liquidativo de SIIC de Paris a 31 de diciembre de 2013, así como con el valor de la participación en las cuentas consolidadas de SFL a dicha fecha. El referido precio de venta por acción de 24,22 euros representa un incremento significativo respecto al precio de adquisición (18,48 euros por acción). Al 30 de junio de 2014, la participación se encuentra valorada, en los estados financieros intermedios consolidados, a 23,09 euros por acción.

Como consecuencia del citado compromiso de venta, el Grupo ha clasificado al 30 de junio de 2014 la participación mantenida en SIIC de Paris en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado tal y como se indica en la Nota 14. Con fecha 23 de julio de 2014, se ha materializado la cesión de las acciones.

## **8. Otros activos no corrientes**

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 ha sido íntegramente deteriorado el importe de la cuenta por cobrar con antiguos accionistas generada por los pasivos fiscales asociados a determinados activos que fueron aportados por éstos en el ejercicio 2006. En este sentido, la Sociedad Dominante ha registrado una pérdida por deterioro de 30.501 miles de euros en el estado de resultado integral intermedio resumido consolidado.

## **9. Patrimonio Neto**

### **Capital social**

Al 31 de diciembre de 2013, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 225.918.690 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 se han producido las siguientes variaciones en el capital social:

- Con fecha 17 de febrero de 2014 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la reducción del capital social en 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.
- Con fecha 17 de febrero de 2014 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la última conversión voluntaria de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante, aumentándose el capital social en 0,5 miles de euros mediante la emisión de 1.890 nuevas acciones de 0,25 euros por acción de valor nominal.
- Con fecha 31 de marzo de 2014 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la amortización ordinaria de la totalidad de las obligaciones convertibles en

circulación en acciones de la Sociedad Dominante, aumentándose el capital social en 20 miles de euros mediante la emisión de 79.101 nuevas acciones de 0,25 euros por acción de valor nominal.

- Con fecha 6 de mayo de 2014, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital por importe de 734.499 miles de euros mediante la puesta en circulación de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas.
- Con fecha 8 de mayo de 2014, y en el marco del proceso de refinanciación, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital por importe de 486 miles de euros mediante la puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas como consecuencia del ejercicio, por parte de la entidad de crédito ING, de los warrants convertibles en acciones de la Sociedad Dominante y que fueron entregados en garantía de la deuda mantenida por la sociedad dependiente Abix Service, S.L.

En consecuencia, al 30 de junio de 2014 el capital social estaba representado por 3.165.939.978 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, son las siguientes:

#### 30 de junio de 2014

	% de participación (*)		
	Directas	Indirectas	Total
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>			
Inmobiliaria Espacio S.A.(Grupo Villar Mir)	-	24,442	24,442
Qatar Investment Authority	-	13,138	13,138
Aguila Ltd	-	7,506	7,506
Mora Banc Grup, S.A.	-	7,050	7,050
T. Rowe Price Associates, Inc.	-	3,092	3,092
Fidelity International Limited	-	1,974	1,974

(\*) Información obtenida con fecha 30 de junio de 2014.

#### 31 de diciembre de 2013

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

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

### **Prima de emisión**

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 se han producido las siguientes variaciones en la prima de emisión:

- Con fecha 17 de febrero de 2014 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la última conversión voluntaria de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante mediante la emisión de 1.890 nuevas acciones con una prima de emisión de 24,75 euros por acción de valor nominal, lo que ha supuesto un incremento de la prima de emisión de 47 miles de euros.
- Con fecha 31 de marzo de 2014 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la amortización ordinaria de la totalidad de las obligaciones convertibles en circulación en acciones de la Sociedad Dominante mediante la emisión de 79.101 nuevas acciones con una prima de emisión de 24,75 euros por acción, lo que ha supuesto un incremento de la prima de emisión de 1.958 miles de euros.
- Con fecha 6 de mayo de 2014, se ha registrado en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de 2.937.995.853 nuevas acciones con una prima por acción de 0,18 euros, lo que ha supuesto un incremento de la prima de emisión de 528.839 miles de euros.
- Con fecha 8 de mayo de 2014, se ha registrado en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital consecuencia del ejercicio de los Warrants Abix por parte de ING mediante la puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones con una prima de emisión por acción de 11,75 euros, lo que ha supuesto un incremento de la prima de emisión de 22.847 miles de euros.

### **Reservas voluntarias**

Con fecha 17 de febrero de 2014, ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la reducción del capital social en 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción. Con ello el importe de las reservas voluntarias alcanza los 1.248.878 miles de euros, de los cuales 217.387 miles de euros tienen la consideración de indisponibles.

Asimismo, las ampliaciones de capital anteriormente descritas han acarreado unos costes de 48.806 miles de euros, que ha sido registrados en el epígrafe "Reservas" del patrimonio neto consolidado.

### **Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros**

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo (Nota 11).

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2014	31 de diciembre de 2013
Saldo inicial	(18.358)	(1.008)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	2.893	25.005
Traspaso al estado de resultado integral	5.425	6.844
Traspaso a Reservas	-	(49.199)
Bajas de perímetro (Nota 2)	5.317	-
<b>Saldo final</b>	<b>(4.723)</b>	<b>(18.358)</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, y como consecuencia de la pérdida de control sobre la sociedad dependiente Asentia Project, se han traspasado 5.317 miles de euros de la reserva correspondiente al instrumento financiero de DUE al Estado de resultado integral (Nota 15).

Asimismo, como consecuencia de la cancelación del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad Dominante (Nota 10), se ha traspasado el importe registrado en la reserva correspondiente a los instrumentos de cobertura asociados a dicho préstamo al estado de resultado integral.

#### Acciones propias de la Sociedad Dominante

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de las acciones propias que mantenía en cartera, que totalizaban 1.710.000 acciones, generando un ingreso conjunto de 3.013 miles de euros.

#### Otros instrumentos de patrimonio: obligaciones convertibles en acciones

Con fecha 31 de marzo de 2014 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la amortización ordinaria de la totalidad de las obligaciones convertibles aún en circulación, que ascendían a 14.826 obligaciones, y que han supuesto la emisión y puesta en circulación de 79.101 acciones de la Sociedad Dominante.

#### Intereses minoritarios

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

	Miles de Euros			
	Torre Marenostrum, S.L.	Subgrupo SFL	Subgrupo Riofisa	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>18.217</b>	<b>1.192.788</b>	<b>8.632</b>	<b>1.219.637</b>
Resultado del ejercicio	84	104.396	(22.448)	<b>82.032</b>
Dividendos y otros	(631)	(47.635)	-	<b>(48.266)</b>
Variación de perímetro	-	6.484	-	<b>6.484</b>
Instrumentos financieros	101	12.777	-	<b>12.878</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>17.771</b>	<b>1.268.808</b>	<b>(13.816)</b>	<b>1.272.765</b>
Resultado del ejercicio	1.890	85.424	121	<b>87.435</b>
Dividendos y otros	(443)	(33.725)	-	<b>(34.171)</b>
Bajas de perímetro (Nota 2)	-	-	13.695	<b>13.695</b>
Instrumentos financieros	(328)	1.770	-	<b>1.442</b>
<b>Saldo a 30 de junio de 2014</b>	<b>18.889</b>	<b>1.322.277</b>	<b>-</b>	<b>1.341.166</b>

El detalle de los conceptos incluidos en la línea de "Dividendos y otros" a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre 2013, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2014	31 de diciembre de 2013
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(30.243)	(45.346)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(3.483)	(3.107)
Dividendo pagado por Torre Marenostrom a minoritarios	(443)	(631)
Otros	(2)	818
<b>Total</b>	<b>(34.171)</b>	<b>(48.266)</b>

#### **10. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros**

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 se ha producido la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad Dominante (Nota 1-h), junto con una ampliación de capital (Nota 9), que han permitido a la Sociedad Dominante la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado, por importe de 1.814.649 miles de euros (incluido intereses), así como de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Abix, por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluido intereses).

El detalle por vencimientos de los saldos a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

	Miles de Euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Pólizas	57.677	-	-	-	-	-	-	57.677
Préstamos	5.983	6.194	6.449	198.263	148.306	27.630	386.842	392.825
Préstamos sindicados	-	-	-	-	1.180.000	-	1.180.000	1.180.000
Derechos en régimen de arrendamiento financiero	2.790	28.666	-	-	-	-	28.666	31.456
Intereses	8.662	-	-	-	-	-	-	8.662
Gasto formalización deudas	(2.548)	(2.051)	(1.666)	(1.153)	(236)	(177)	(5.283)	(7.831)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>72.564</b>	<b>32.809</b>	<b>4.783</b>	<b>197.110</b>	<b>1.328.070</b>	<b>27.453</b>	<b>1.590.225</b>	<b>1.662.789</b>
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Cuenta corriente SCI Washington Plaza	-	73.422	-	-	-	-	73.422	73.422
Valor de mercado instrumentos financieros	4.581	-	-	7.490	-	2.235	9.725	14.306
Otros pasivos financieros	380	-	-	-	-	-	-	380
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>4.961</b>	<b>73.422</b>	<b>-</b>	<b>7.490</b>	<b>-</b>	<b>2.235</b>	<b>83.147</b>	<b>88.108</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>77.525</b>	<b>106.231</b>	<b>4.783</b>	<b>204.600</b>	<b>1.328.070</b>	<b>29.688</b>	<b>1.673.372</b>	<b>1.750.897</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares:</b>								
Emisión de bonos SFL	-	500.000	-	500.000	-	-	1.000.000	1.000.000
Intereses	12.652	-	-	-	-	-	-	12.652
Gastos de formalización	(2.012)	(1.934)	(1.044)	(429)	-	-	(3.407)	(5.419)
<b>Total emisión obligaciones y valores similares</b>	<b>10.640</b>	<b>498.066</b>	<b>(1.044)</b>	<b>499.571</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>996.593</b>	<b>1.007.233</b>
<b>Total al 30 de junio de 2014</b>	<b>88.165</b>	<b>604.297</b>	<b>3.739</b>	<b>704.171</b>	<b>1.328.070</b>	<b>29.688</b>	<b>2.669.965</b>	<b>2.758.130</b>

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

Las deudas con entidades financieras mantenidas por Grupo Colonial han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros. Asimismo, a 30 de junio de 2014, el valor de mercado de los bonos emitidos por SFL, que cotizan en el mercado secundario de Euronext Paris, es de 1.072.395 miles de euros (1.000.000 miles de euros de nominal).

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

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

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

Los principales términos y condiciones del préstamo son:

- Vencimiento único fijado para el 31 de diciembre de 2018.
- Tipo de interés fijado en EURIBOR más 400 puntos básicos pagaderos trimestralmente.
- Amortización anticipada voluntaria: total o parcial de conformidad con los términos del Nuevo Contrato de Financiación y siempre que se amortice una cantidad mínima de 10 millones de euros. No cabe la amortización anticipada dentro del primer año desde la entrada en vigor del Nuevo Contrato de Financiación.
- En el caso de que se produzca un “cambio de control” en Colonial o la venta de la totalidad o de una parte sustancial de los activos del Grupo Colonial, la deuda del Nuevo Contrato de Financiación será reembolsada y cancelada anticipadamente.
- En función de la ratio LTV, amortizaciones por el importe total o parcial de los ingresos obtenidos de las siguientes operaciones:
  - Transmisión de activos inmobiliarios y cobro de dividendos extraordinarios provenientes de SFL.
  - Venta de las acciones de SFL.
  - Ingresos por aumentos de capital.
  - Ingresos por nuevos compromisos deuda.
  - Exceso de flujo de caja. Si la ratio LTV es igual o superior al 50%, cualquier exceso de flujo de caja.
  - Ingresos derivados de seguros.
- Ratios financieras: Las principales ratios financieras exigidas exigidas trimestralmente son:
  - La ratio LTV<sup>1</sup>, que no debe exceder del 58%;
  - La ratio *Global Loan To Value*<sup>2</sup> que no debe exceder del 58%; y
  - La ratio de cobertura del servicio de la deuda<sup>3</sup> (*interest cover ratio*), que no debe ser inferior a x1,25 (tanto para los 12 meses posteriores como para los 12 meses anteriores a la fecha de cálculo).
- Supuestos de incumplimiento: el Nuevo Contrato de Financiación prevé determinados supuestos de incumplimiento típicos de esta clase de contratos tales como (i) impago de la deuda; (ii) incumplimiento de

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

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

<sup>3</sup> Calculada como el cociente entre el cash-flow recurrente de un período y los intereses pagados durante dicho período.

ratios (*covenants*) financieras; (iii) *cross default* (incumplimiento “cruzado” si se impagan otras deudas); (iv) ante procedimientos concursales; (v) cese de actividad; y (vi) circunstancias que supongan un cambio sustancial negativo. En cualquiera de estos supuestos, las entidades acreedoras podrán, principalmente, cancelar todos sus compromisos y resolver anticipadamente el Nuevo Contrato de Financiación.

- Garantías:
  - Garantías incondicionales e irrevocables por parte de los garantes, que son las sociedades dependientes de Inmobiliaria Colonial, S.A. cuyo EBITDA suponga más de un 3% del EBITDA del Grupo consolidado, así como por aquellas sociedades holding íntegramente participadas por la Sociedad Dominante.
  - Prendas de primer rango sobre las acciones de las sociedades dependientes SFL y Torre Marenstrum, S.L.
  - Hipotecas de primer rango sobre todos los activos inmobiliarios en alquiler situados en España.
  - Garantías de prenda sobre las rentas derivadas del alquiler y derechos de crédito derivados de pólizas de seguro y cuentas bancarias.
- Dividendos: La Sociedad Dominante ha asumido el compromiso frente a las entidades financiadoras de no distribuir dividendos a sus accionistas hasta la fecha de vencimiento del préstamo en el caso de que la ratio LtV sea superior al 45%. Adicionalmente, el nuevo préstamo prevé que los dividendos distribuidos no puedan ser superiores a las ganancias netas del ejercicio.

El repago de la totalidad del antiguo préstamo sindicado ha supuesto la baja e imputación al estado de resultado integral resumido consolidado del importe de los gastos de formalización pendientes de imputar y relacionados con el anterior préstamo sindicado, por importe de 4.997 miles de euros. Asimismo, la Sociedad ha registrado los gastos de formalización, así como otros gastos asociados al nuevo préstamo sindicado, por importe de 31.780 miles de euros (Nota 15), en el estado de resultado integral resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014. Ambos impactos se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” del estado de resultado integral resumido consolidado.

#### **Otros préstamos**

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, la sociedad dependiente SFL ha renegociado su préstamo revolving BECM de 150.000 miles de euros, cuyo vencimiento se situaba en mayo del ejercicio 2014. Se ha extendido el vencimiento del préstamo hasta abril del ejercicio 2019. El spread del nuevo préstamo se situará entre el 1,50% y el 1,90%, en función de la ratio LtV de SFL, calculada como el cociente entre la deuda neta financiera consolidada del subgrupo SFL y el valor de mercado de los activos de dicho subgrupo.

### **11. Instrumentos financieros derivados**

#### **Objetivo de la política de gestión de riesgos**

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales del ejercicio 2013 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos Estados Financieros Semestrales.

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 la Sociedad Dominante ha reestructurado su deuda financiera. En el marco de dicha reestructuración se han adquirido ciertos compromisos siempre de acuerdo a lo previsto en sus políticas de gestión:

- **Riesgo de tipo de interés:** el nuevo préstamo sindicado (Nota 10) incluye la obligación para la Sociedad Dominante de mantener cubierto el 75% del importe de dicha deuda. En consecuencia, la Sociedad Dominante ha contratado tres instrumentos financieros derivados de cobertura (CAP), por un nominal de 780.000 miles de euros, con un strike o nivel de cobertura del 1,25% y vencimiento 31 de diciembre de 2018, desembolsando una prima de 8.580 miles de euros.
- **Riesgo de liquidez:** el proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad Dominante (Nota 10), junto con la ampliación de capital realizada (Nota 9), han permitido reforzar la estructura financiera de la Sociedad Dominante en el largo plazo, reduciendo su endeudamiento y garantizando el servicio de la deuda.

La Sociedad Dominante tenía diversos derivados contratados asociados al antiguo préstamo sindicado, los cuáles habían sido contabilizados como coberturas eficientes, dando lugar a una reserva por valoración de instrumentos financieros derivados por importe conjunto de 5.425 miles de euros. Como consecuencia de la cancelación del pasivo cubierto, la Sociedad Dominante ha traspasado el importe registrado en la reserva anterior al estado de resultado integral resumido consolidado.

## **12. Provisiones**

### **Aplicación provisión costes diversos proceso de reestructuración de la deuda**

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 se ha llevado a cabo la reestructuración de la deuda de la Sociedad Dominante y la ampliación de capital (Nota 9). En consecuencia, y tras registrar los costes de reestructuración correspondientes en el estado de ingresos integral resumido consolidado según su naturaleza (Nota 15), la Sociedad Dominante ha procedido a la aplicación de la provisión de 20.126 miles de euros que se había registrado al 31 de diciembre de 2013 en el epígrafe "provisiones corrientes".

### **Garantías financieras entregadas a terceros**

Adicionalmente, en el momento de la pérdida de control sobre la sociedad dependiente Asentia Project (Nota 2), la Sociedad Dominante ha procedido al registro como provisiones no corrientes de las garantías financieras entregadas a dicho grupo Asentia:

- 9.854 miles de euros correspondientes al valor otorgado por la Sociedad Dominante a los Warrants Asentia, valorándolos a partir de la contrapartida a entregar (acciones de la propia Sociedad Dominante), y
- 13.230 miles de euros correspondientes al importe de los costes de urbanización pendientes de ejecutar en la UE-1 de Entrenúcleos, en virtud de los acuerdos adquiridos con BBVA en la refinanciación de DUE firmada el 20 de junio de 2013. Los fondos para satisfacer dicha obligación se encuentran depositados en una cuenta pignorada a favor de BBVA.

## **13. Situación fiscal**

Tal y como se detalla en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, Inmobiliaria Colonial, S.A. es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trata de sociedades cotizadas.

Tras la reducción de la participación mantenida por la Sociedad Dominante sobre Asentia, ésta ha causado 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 tiene efecto desde el 1 de enero del ejercicio en que se produce, es decir, que

todas las sociedades del subgrupo Asentia que formaban parte del grupo fiscal en el ejercicio 2013 pasan a tributar por tributación individual a partir del 1 de enero de 2014.

La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2014 incluye, adicionalmente a la Sociedad Dominante, a Abix Service, S.L.U., Asentia Invest, S.L.U. y Asentia Gestión, S.L.U., causando baja las sociedades del subgrupo Asentia: Asentia Project, S.L.U., Riofisa, S.A.U., Inmocaral Servicios, S.A.U., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., Riofisa Internacional, S.L., Riofisa Sema, S.L., Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y Riofisa Este, S.L.

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

El importe de las bases imponibles negativas y de las deducciones y bonificaciones atribuibles al grupo fiscal tras la baja de las sociedades del grupo cuya sociedad cabecera es Asentia, se presentan en las siguientes tablas:

Último ejercicio para su compensación	Miles de Euros			
	Bases imponibles negativas	Deducciones doble imposición interna	Deducciones por reinversión	Deducciones formación
2.014	-	12.482	-	-
2.015	-	7.863	-	-
2.016	-	286	-	-
2.017	-	274	458	-
2.018	12.979	355	3.316	-
2.019	5.468	202	1.056	-
2.020	-	83	92	-
2.021	140	-	1.314	-
2.022	38.515	-	7.275	-
2.023	36	-	1.185	-
2.024	25.053	-	434	1
2.025	356.235	-	713	1
2.026	1.261.417	-	39	1
2.027	881.447	-	123	-
2.028	585.294	-	112	-
2.029	119.041	-	-	-
2.030	114.989	-	-	-
2.031	100.786	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.501.400</b>	<b>21.545</b>	<b>16.117</b>	<b>3</b>

Dado que tal y como se indicaba en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, la reevaluación de recuperación de créditos fiscales se basaba, fundamentalmente, en los resultados de las actividades ordinarias de la Sociedad Dominante para el periodo proyectado de 18 años, obtenidos a partir de la cartera a la fecha de inmuebles en patrimonio de la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2013, y que en la evaluación de la recuperación de los créditos fiscales, se consideraron también determinadas estrategias de planificación fiscal que permitirían la salida del subgrupo Asentia, la salida definitiva del grupo fiscal de las sociedades del subgrupo Asentia no tienen impacto en el importe recuperable de los activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo.

Durante primer semestre del ejercicio 2014, se han formalizado las actas en conformidad de las actuaciones inspectoras con carácter parcial en referencia al Impuesto sobre Sociedades correspondientes al ejercicio 2008, sin ninguna regularización de base imponible ni sanción alguna.

#### **14. Activos no corrientes mantenidos para la venta y Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta**

Tal y como se indica en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, el Grupo consideraba su participación en el subgrupo Asentia como un activo no corriente mantenido para la venta y la actividad correspondiente al segmento de promoción y suelo como una actividad discontinuada.

En este sentido, el Grupo clasificó la totalidad de los activos y pasivos asociados al subgrupo Asentia en los epígrafes del estado de situación financiera consolidado Activos no corrientes mantenidos para la venta y Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta.

Tras la salida del perímetro de consolidación del subgrupo Asentia comentada en la Nota 2, el Grupo ha procedido a dar de baja el conjunto de activos y pasivos asociados a dicho subgrupo:

	Miles de Euros				
	Inversiones inmobiliarias	Activos subgrupo Asentia	Participación SIIC de París	Total Activos mantenidos para la venta	Pasivos subgrupo Asentia
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>386.864</b>	<b>1.236.942</b>	-	<b>1.623.806</b>	<b>1.655.791</b>
Adiciones	1.974	-	-	1.974	-
Retiros o reducciones	(386.710)	(448.431)	-	(835.141)	(117.933)
Trasposos	81.118	-	-	81.118	-
Deterioro del valor (Nota 15)	(29.009)	-	-	(29.009)	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>54.237</b>	<b>788.511</b>	-	<b>842.748</b>	<b>1.537.858</b>
Adiciones	-	-	-	-	-
Retiros o reducciones	-	-	-	-	-
Bajas de perímetro (Nota 2)	-	(788.511)	-	(788.511)	(1.537.858)
Trasposos (Notas 6 y 7)	(34.480)	-	294.866	260.386	-
Deterioro del valor (Nota 15)	(139)	-	-	(139)	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2014</b>	<b>19.618</b>	-	<b>294.866</b>	<b>314.484</b>	-

Adicionalmente, y tras la revisión del plan de ventas de la Sociedad Dominante realizada en el ámbito de la reestructuración de la deuda, se ha reclasificado un inmueble sito en Madrid al epígrafe del estado de situación financiera resumido intermedio "Inversiones inmobiliarias" dado que no se espera su realización en el corto plazo (Nota 6).

Finalmente y de acuerdo a lo descrito en la Nota 7, el Grupo ha traspasado el valor de la participación mantenida en SIIC de París al 30 de junio de 2014 al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" atendiendo al compromiso de venta existente sobre la misma. Con fecha 15 de julio de 2014, la sociedad dependiente SFL ha sido informada de la autorización para la toma de control exclusivo de SIIC de París otorgada a Eurosic por parte de la *Autorité de la Concurrence*. Con fecha 23 de julio de 2014, se ha materializado la cesión de las acciones, cuyo precio de venta neto de gastos de la transmisión ha ascendido a 303.557 miles de euros.

## 15. Ingresos y gastos

### Costes del proceso de reestructuración registrados en el resultado de explotación del estado de resultado integral resumido consolidado

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 se han registrado los costes del proceso de reestructuración de la deuda y de la ampliación de capital de la Sociedad Dominante por naturaleza, revirtiendo en el mismo momento la provisión registrada en el ejercicio 2013 (Nota 12). Se presenta a continuación un detalle de los impactos del registro de dichos costes y de la reversión de la provisión:

	Miles de euros	
	Junio 2014	
Gastos de personal	(4.251)	
Otros gastos de explotación	(4.179)	
Tributos	(15.302)	
Variación neta de provisiones	20.126	
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(3.606)</b>	

El importe registrado en el epígrafe "Tributos" corresponde al impuesto por actos jurídicos documentados derivado de la constitución de la garantía hipotecaria asociado a la nueva financiación sindicada (Nota 10). Los "Gastos de personal" corresponden fundamentalmente a la gratificación extraordinaria y contingente vinculada al proceso de reestructuración (Nota 18) y los "Otros gastos de explotación" a honorarios diversos satisfechos a terceros.

### Variación de valor de activos y deterioros

El detalle de la naturaleza de los deterioros registrados en el epígrafe "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultado integral resumido consolidado se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros	
	Junio 2014	Junio 2013
Bajas sustitutivas	(3.794)	-
Deterioro del fondo de comercio (Nota 4)	(120.000)	-
Deterioro de inmuebles para uso propio (Nota 5)	(610)	(550)
<b>Resultado por variación de valor de activos y deterioro</b>	<b>(124.404)</b>	<b>(550)</b>

El desglose del "Resultado por variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" (NIC 40) del estado de resultado integral resumido consolidado desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Junio 2014	Junio 2013
<i>Variaciones de valor partidas estado situación financiera</i>		
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	189.395	37.361
Activos no corrientes mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias (Nota 14)	(139)	(3.366)
<b>Variaciones de valor inversiones inmobiliarias</b>	<b>189.256</b>	<b>33.995</b>

## Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero para el primer semestre del ejercicio 2014 y 2013 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Junio 2014	Junio 2013
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos de participaciones	95	84
Otros intereses e ingresos asimilados	153	2.412
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 11)	1.476	2.035
Gastos financieros activados	3.435	5.583
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>5.159</b>	<b>10.114</b>
<b>Resultados sociedades por el método de la participación</b>	<b>(2.176)</b>	<b>11.583</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados	(142.065)	(106.684)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 11)	(6.852)	(10.449)
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>(148.917)</b>	<b>(117.133)</b>
<b>Resultado por deterioro del valor de activos financieros</b>	<b>(2.705)</b>	<b>(2.505)</b>
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>	<b>(148.639)</b>	<b>(97.941)</b>

Los gastos financieros incluyen 41.030 miles de euros correspondientes a los intereses capitalizables del anterior préstamo sindicado hasta la fecha de cancelación del mismo (6 de mayo de 2014).

La reestructuración de la deuda financiera ha supuesto el registro de los siguientes impactos en el resultado financiero del estado de resultado integral resumido consolidado:

- Incorporación de los gastos de formalización y reciclaje de los "ajustes por cambios de valor" asociados a los instrumentos de cobertura del anterior préstamo sindicado por importes de 4.997 y 5.425 miles de euros, respectivamente, una vez el citado préstamo ha sido cancelado de acuerdo a lo descrito en las Notas 10 y 11.
- Asimismo, y de acuerdo a lo descrito en la Nota 10, el Grupo ha imputado en la cuenta de resultados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 diversos costes asociados a la formalización del nuevo préstamo sindicado, por importe conjunto de 23.200 miles de euros.
- Finalmente, y en relación con los 3 nuevos instrumentos de cobertura contratados durante el ejercicio 2014 por la Sociedad Dominante (Nota 11), el Grupo ha registrado la prima pagada en la contratación de los citados instrumentos, por importe de 8.580 miles de euros, en el resultado financiero del estado de resultado integral resumido consolidado.

### Resultado de actividades discontinuadas

Como consecuencia de la pérdida de control sobre el grupo Asentia Project descrita en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas y la consecuente baja de los activos y pasivos asociados al citado subgrupo descrita en la Nota 14, el Grupo Colonial ha registrado en el estado de resultados integral resumido consolidado al 30 de junio

de 2014 un resultado positivo por importe de 703.842 miles de euros. El detalle y conciliación de dicho resultado se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de euros
	Junio 2014
Cancelación de activos y pasivos netos de minoritarios (Notas 9 y14)	735.531
Registro garantías financieras (Nota 12)	(23.084)
Reciclaje al estado de resultado integral de la reserva de derivados (Nota 9)	(5.317)
Otros reciclajes al estado de resultado integral	(3.288)
<b>Resultado de actividades discontinuadas</b>	<b>703.842</b>

#### 16. Información financiera por segmentos

Tras la salida del perímetro de consolidación del subgrupo Asentia, todas las actividades del Grupo se realizan en España y Francia.

La información por segmentos del primer periodo del ejercicio 2014 y 2013 es la siguiente:

#### Información por segmentos primer semestre 2014

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos	15.056	16.062	74.233	-	105.351	-	-	105.351
Cifra de negocios	12.399	15.733	73.830	-	101.962	-	-	101.962
Otros ingresos	2.657	329	403	-	3.389	-	-	3.389
Beneficio / (Pérdida) de Explotación	11.962	13.060	68.491	-	93.513	-	(50.576)	42.937
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	7.591	31.711	150.094	(140)	189.256	-	-	189.256
Resultado por variación de valor de activos por deterioro	-	-	-	-	-	-	(124.404)	(124.404)
Resultado financiero	-	-	-	-	-	-	(148.639)	(148.639)
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	-	-	(40.850)	(40.850)
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	-	-	-	-	-	-	(57.019)	(57.019)
Resultado actividades Discontinuadas	-	-	-	-	-	703.842	-	703.842
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	-	-	646.823	646.823
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios	-	-	-	-	-	-	87.435	87.435
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad	-	-	-	-	-	-	559.388	559.388

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2014, excepto por los comentado en las Notas 2 y 12.

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

### Información por segmentos primer semestre 2013

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos	14.835	18.448	75.356	-	108.639	-	-	108.639
Cifra de negocios	14.819	17.154	74.634	-	106.607	-	-	106.607
Otros ingresos	16	1.294	722	-	2.032	-	-	2.032
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos	(267)	(892)	(2.182)	-	(3.341)	-	-	(3.341)
Beneficio / (Pérdida) de Explotación	10.685	16.744	66.572	(62)	93.938	-	(18.853)	75.085
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	(26.119)	(21.753)	81.644	222	33.995	-	-	33.995
Resultado por variación de valor de activos por deterioro	-	-	-	-	-	-	(550)	(550)
Resultado financiero	-	-	-	-	-	-	(97.941)	(97.941)
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	-	-	10.589	10.589
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	-	-	-	-	-	-	(8.190)	(8.190)
Resultado actividades Discontinuas	-	(4.673)	-	(11.939)	(16.612)	(202.754)	(37.468)	(256.834)
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	-	-	(265.024)	(265.024)
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios	-	-	-	-	-	-	42.964	42.964
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad	-	-	-	-	-	-	(307.988)	(307.988)

#### 17. Información operaciones y saldos con partes vinculadas

Tras la reestructuración de la deuda sindicada y la ampliación de capital descritas en la Nota 1-h, no existen saldos con partes vinculadas.

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2014 se han producido las siguientes operaciones con partes vinculadas:

	Miles de Euros			
	2014		2013	
	Ingresos/ (Gastos)		Ingresos/ (Gastos)	
	Por intereses financieros	Por arrendamientos	Por intereses financieros (*)	Por arrendamientos
Commerzbank (*)	-	-	(12.539)	-
CaixaBank, S.A. (**)	(91)	-	(1.008)	3.347
Banco Popular Español, S.A. (**)	(4)	-	(37)	-
The Royal Bank of Scotland Group, PLC (**)	(78)	-	(14.434)	-
Crédit Agricole - CIB (***)	(10.547)	80	(15.407)	78
Coral Partners (Lux), S.A.R.L. (***)	(10.374)	-	(11.590)	-
Gas Natural, S.D.G	-	2.985	-	2.958
<b>Total</b>	<b>(21.094)</b>	<b>3.065</b>	<b>(55.015)</b>	<b>6.383</b>

(\*) Se incluyen las operaciones realizadas con Commerzbank hasta el mes de octubre de 2013, fecha en la que ha enajenado sus acciones, según comunicaciones a la CNMV.

(\*\*) Se incluyen operaciones de CaixaBank, S.A., Banco Popular Español, S.A., Royal Bank of Scotland Group, PLC hasta el mes de enero de 2014, fecha en la que han enajenado sus acciones, según comunicaciones a la CNMV.

(\*\*\*) Se incluyen operaciones de Crédit Agricole - CIB y Coral Partners (Lux). S.A.R.L. hasta el mes de abril de 2014, fecha en la que han enajenado sus acciones, según comunicaciones a la CNMV.

## **18. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la alta dirección**

### **Retribución del Consejo de Administración**

Las retribuciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2014 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 3.897 miles de euros, incluidos 2.520 miles de euros correspondientes a la retribución extraordinaria y contingente por la reestructuración satisfecha a los consejeros ejecutivos. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
<b>Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*):</b>	<b>3.175</b>	<b>75</b>	<b>3.250</b>
<b>Dietas:</b>	<b>257</b>	<b>63</b>	<b>320</b>
Dietas Consejeros	237	45	282
Dietas adicionales del Presidente	20	18	38
<b>Remuneraciones fijas:</b>	<b>327</b>	<b>-</b>	<b>327</b>
Retribución Consejeros	170	-	170
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	69	-	69
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	39	-	39
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	49	-	49
<b>Total</b>	<b>3.759</b>	<b>138</b>	<b>3.897</b>

Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:	3.349	111	3.460
---	-------	-----	-------

(\*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de alta dirección, así como la retribución extraordinaria y contingente por la reestructuración.

A 30 de junio de 2013, el importe devengado por dichas retribuciones ascendió a 1.374 miles de euros, que correspondía a remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos, dietas y remuneraciones fijas, por importes de 589, 328 y 457 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2014 y 2013, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad Dominante, cuya prima anual tiene un coste de 416 y 545 miles de euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante contrató una póliza de seguro sobre las obligaciones convertibles en acciones (Nota 9) con vencimiento a 5 años que supuso un desembolso de 382 miles de euros.

El Grupo no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 30 de junio de 2014, dos miembros del Consejo de Administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 9 hombres y 2 mujeres a 30 de junio de 2014, mientras que a 30 de junio de 2013 estaba formado por 9 hombres.

Tras los cambios en la composición del accionariado de la Sociedad Dominante expuesto en la Nota 9 derivados de las operaciones descritas en la Nota 1-h, la composición del Consejo de Administración a 30 de junio de 2014 se presenta en la tabla siguiente:

Persona	Cargo
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente
Grupo Villar Mir, S.A.U. representado por D. Juan-Miguel Villar Mir	Vicepresidente
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Consejero
D <sup>a</sup> . Silvia Villar-Mir de Fuentes	Consejero
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero
D. Francesc Mora Sagués	Consejero
D <sup>a</sup> . Ana Sainz de Vicuña	Consejero
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero
D. Luis Maluquer Trepas	Consejero

Durante el ejercicio 2014, han causado baja los consejeros D. Javier Faus Santasusana y HDA Conseil, S.A.R.L., representada por D. Henri Gouin d'Àmbrières.

#### **Retribución a la alta dirección**

La alta dirección de la Sociedad Dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad. Tanto a 30 de junio de 2014

como a 31 de diciembre de 2013 la alta dirección está formada por un hombre y dos mujeres. A 30 de junio de 2013, la alta dirección estaba formada por dos hombres y dos mujeres.

Las retribuciones devengadas por la alta dirección durante el primer semestre de los ejercicios 2014 y 2013 ascienden a 1.611 y 622 miles de euros, respectivamente, correspondientes a sueldos y salarios y, para el ejercicio 2014, incluyendo la retribución extraordinaria y contingente por la reestructuración realizada por importe de 1.140 miles de euros.

A 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

#### **Retribución extraordinaria y contingente 'Acuerdo reestructuración de la deuda financiera'**

Con fecha 27 de junio de 2013, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordó una retribución extraordinaria y contingente a favor de los miembros del Comité de Dirección de Colonial, por un importe máximo de hasta 4.000 miles de euros. La percepción de dicha retribución quedaba sometida a que Colonial acordara la reestructuración de su deuda financiera sindicada, que vencía el 31 de diciembre de 2014 (Nota 10).

Considerando la situación del proceso de reestructuración de la deuda de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante registró en el epígrafe "Provisiones corrientes" del estado de situación financiera consolidado, una provisión por importe de 4.000 miles de euros, dado que se estimaba que el proceso concluiría favorablemente.

Tras la ejecución de las operaciones descritas en la Nota 1-h, se ha dado por culminado con éxito el proceso de reestructuración de la deuda financiera, por lo que el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha fijado los importes exactos y la forma de distribución.

#### **Nuevo Plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión**

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante estableció, para el Presidente y el Consejero Delegado de Inmobiliaria Colonial, S.A., así como para los miembros del Comité de Dirección del Grupo, un plan de retribuciones a largo plazo que será de aplicación durante los ejercicios 2015 a 2019. Las condiciones del plan están descritas en la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013.

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, se ha registrado en el epígrafe "Gasto personal – Otros gastos sociales" del estado de resultado integral consolidado 595 miles de euros para cubrir dicho plan de incentivos.

### **19. Plantilla media**

El número de personas empleadas por el Grupo a 30 de junio de 2014 y 2013, así como el número medio de empleados durante el primer semestre del ejercicio 2014, en el desarrollo de sus actividades continuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	N° de empleados				Media 1r semestre 2014	
	Junio 2013		Junio 2014		Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres		
Direcciones Generales y de Área	19	11	18	11	18	11
Técnicos titulados y mandos intermedios	27	18	26	19	26	18
Administrativos	14	60	12	58	13	59
Otros	1	1	1	1	1	1
	<b>61</b>	<b>90</b>	<b>57</b>	<b>89</b>	<b>58</b>	<b>89</b>

La media de empleados del Grupo para el primer semestre del ejercicio 2013, no difiere significativamente del número de empleados a 30 de junio de dicho ejercicio.

**ANEXO I**

**Sociedades que han causado baja del perímetro de consolidación por la salida de Asentia Project S.L.U.**

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	30.06.14	31.12.13	30.06.14	31.12.13		
<b>Asentia Project, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	17,34%	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Inmocaral Servicios, S.A.U.</b> Paseo de la Castellana, 52 Madrid (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa, S.A.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Sur, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	50,10%	50,10%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Nuevas Estaciones del Ferrocarril, S.A.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Internacional, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	99,99% 0,01%	99,99% 0,01%	Riofisa, S.A.U. Riofisa Desarrollos Internacionales, SL	Inmobiliaria
<b>Riofisa Sema, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Real Estate, S.R.L.</b> Sector 1, World Trade Centre Bucharest Bucarest (Rumanía)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Bulgaria Eood</b> "Sredets" region, 2a Saborna Str. Floor 3 Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, SL	Inmobiliaria
<b>Riofisa Developments Eood</b> "Sredets" region, 2a Saborna Str. Floor 3. Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, SL	Inmobiliaria
<b>Parque Aqua Mágica, S.L.</b> C/ General Riera 3 07003 Palma de Mallorca (España)	-	-	69,97%	69,97%	Riofisa, / Asentia Project	Inmobiliaria
<b>Riofisa Dehesa, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	69,30%	69,30%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Este, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>UTE La Dehesa</b> Av. Luis de Morales, 32 41018 Sevilla (España)	-	-	50%	50%	Inmocaral Servicios, S.A.	Constructora
<b>Goldale Real Estate, S.R.L.</b> 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Masterange Imobiliare SRL</b> 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria

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

Informe de Gestión Consolidado correspondiente  
al periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2014

### **1. Situación del Grupo**

#### **Entorno macroeconómico**

La economía global poco a poco va recuperando la normalidad. Si bien es cierto que los principales focos de riesgo persisten, la percepción de los mismos por parte de los inversores ha entrado en una fase de mayor estabilidad. Una vez superadas las turbulencias de principios de año, el entorno financiero y económico de los principales países emergentes, EE.UU. y la eurozona ha tendido a mejorar. Según el nuevo escenario de previsiones del FMI, el crecimiento mundial alcanzará el 3,6% en 2014 y el 3,9% en 2015. La aceleración del crecimiento global será resultado, principalmente, de la reactivación de las economías avanzadas.

La recuperación de la eurozona avanza a buen ritmo, pero con diferencias crecientes entre países. Después de la doble recesión que ha golpeado la eurozona desde 2008, los signos de recuperación parecen duraderos: ganando fuerza y esparciéndose entre los países de la región. Los datos de crecimiento del PIB apuntan a una incipiente y heterogénea recuperación económica, destacando diferencias sustanciales entre las distintas economías.

En España, se observa una creciente confianza en una recuperación sostenida. La Comisión Europea (CE) se sumó a la mejora generalizada de las perspectivas de crecimiento de España para 2014 y 2015. El favorable progreso de los indicadores económicos de los últimos meses y los avances en la corrección de los principales desequilibrios acumulados durante los años anteriores a la crisis ha permitido entrar en una etapa de mayor optimismo. La mejora de la actividad empieza a hacer mella en el mercado laboral, lo que ha llevado a la CE a elevar también su previsión de creación de empleo. Los primeros indicadores para el 2T del 2014 son alentadores y sugieren que el ritmo de crecimiento del PIB está siendo similar al del 1T 2014 o incluso que podría ser superior. Los analistas esperan un crecimiento del PIB del 1,2% para el año 2014 y un crecimiento del 1,7% para el año 2015, situándose por encima del crecimiento medio de la Eurozona, 1,5% para 2015.

En Francia, el crecimiento ha sido nulo en los primeros meses del ejercicio 2014, ofreciendo unos registros peores de lo esperado. Tales resultados alimentan las dudas sobre la capacidad de crecimiento de dicho país a medio plazo y el escepticismo en torno a las reformas estructurales implementadas. Los analistas prevén un crecimiento del PIB del 0,7% en 2014 y del 1,2% en 2015.

*Fuente: Informe mensual de "la Caixa"*

#### **Situación del mercado de alquiler**

##### *Barcelona*

Según los principales brokers, la contratación de oficinas en Barcelona se ha situado en más de 56.000 m<sup>2</sup> en el segundo trimestre del ejercicio 2014, un 35% más que el mismo trimestre del año anterior, pero un 6% menos

que el primer trimestre del ejercicio 2014. La contratación acumulada en el primer semestre del ejercicio 2014 es de casi 118.000 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la totalidad de los m<sup>2</sup> contratados, el 40% corresponde a cuatro operaciones de más de 4.000m<sup>2</sup>. Las más destacadas son el alquiler de 6.800m<sup>2</sup> de Henkel en Cornerstone y el alquiler de 5.143m<sup>2</sup> de Abertis en el inmueble de los Tilos, propiedad del Grupo Colonial.

Respecto a la ubicación, según los analistas de mercado, un 33% de la superficie contratada en el segundo trimestre del ejercicio 2014 se ha concentrado en el centro ciudad. En cuanto a la absorción por número de operaciones, las nuevas áreas de negocios han acogido el 53% de la superficie contratada (destacando 22@ con un 78% y Plaza Europa y alrededores con un 22%).

La tasa de disponibilidad en el segundo trimestre de 2014 continúa su descenso alcanzando el 14%. Los principales brokers afirman que debido a la nula oferta especulativa nueva en 2014 y 2015 en el mercado de oficinas de Barcelona, y a un ligero pero paulatino descenso del stock debido a las reconversiones de uso, la tasa de disponibilidad continuará descendiendo.

La renta máxima en la zona Prime de Paseo de Gracia / Diagonal permanece estable en 17,50 €/m<sup>2</sup>/mes. En el centro ciudad se ha producido un ligero repunte de poco más del 1,5% debido a varias operaciones que han superado el máximo establecido en inmuebles de gran.

#### *Madrid*

El primer trimestre de 2014 registró cifras de contratación en el entorno de los 100.000m<sup>2</sup>. En el segundo trimestre de 2014, se ha moderado la actividad de ocupación de oficinas, con una contratación cercana a los 83.000m<sup>2</sup>.

Las operaciones pequeñas (inferiores a 1.000m<sup>2</sup>) son el rango de tamaño principal del trimestre, suponiendo casi el 35% de la contratación. Las zonas urbanas (CBD y BD) han concentrado el número de transacciones de alquiler. En comparación con el 1T 2014, la zona de la periferia ha visto una disminución del volumen de demanda.

La tasa de disponibilidad de oficinas en el mercado de Madrid se sitúa en el 12,2%, disminuyendo un 1% respecto al primer trimestre del año. En la zona CBD se reduce la disponibilidad en 14.000m<sup>2</sup> en los últimos tres trimestres, hecho que ha permitido situar la tasa de disponibilidad por debajo del 9%.

Respecto a las rentas, se ha observado en CBD una ligera subida en las rentas máximas respecto a las firmadas a cierre del ejercicio 2013, pasando de 24,25€/m<sup>2</sup>/mes a 24,5€/m<sup>2</sup>/mes.

El resto de submercados se han caracterizado por la estabilidad de rentas, no ha habido cambios en sus niveles máximos ni mínimos.

No obstante, es importante destacar que los incentivos en carencia e implantación tienen su relevancia en la contratación, recogiendo presiones al alza o a la baja en los distintos submercados.

#### *Francia*

La contratación de oficinas en la región de París durante el primer semestre del ejercicio 2014, se ha situado en más de 1.100.000m<sup>2</sup>, un ascenso de un 24% si comparamos con el mismo periodo del ejercicio anterior.

Según los principales brokers, la demanda por parte de grandes empresas ha sido especialmente dinámica durante el primer semestre de 2014. En cuanto al número de operaciones, se han realizado alrededor de 30

transacciones lo que supone un ligero aumento en número de operaciones pero elevado en cuanto al tamaño de las superficies arrendadas.

Respecto a la ubicación, según los analistas de mercado, un 33% de la superficie contratada en el primer semestre del ejercicio 2014 se ha concentrado en la zona CBD. La zona de la Défense ha vuelto a mostrar crecimiento de la demanda después de varios trimestres débiles.

En el mercado de París, la tasa de disponibilidad se mantiene prácticamente igual que el trimestre anterior con una oferta inmediata entorno a 3.911.000m<sup>2</sup>, lo que supone una tasa de desocupación del 7,5% para la región de París.

En la zona CBD, la tasa de disponibilidad es del 5,4%, 3 pp por debajo de la cifra a finales del 2013.

Las precios de alquiler en la zona CBD se mantienen estables en 750€/m<sup>2</sup>/año.

*Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, Aguirre Newman*

### **Estructura organizativa y funcionamiento**

Grupo Colonial es una inmobiliaria de referencia en el mercado de oficinas de calidad de la zona euro. Se configura como uno de los principales operadores en el mercado inmobiliario español y europeo. El Grupo aglutina una cartera inmobiliaria valorada en más de 5.500 millones de euros, con una clara vocación patrimonialista centrada en la explotación y desarrollo de edificios para alquiler y con una destacada presencia en el negocio de alquiler de oficinas de calidad en las zonas "prime" de los mercados de París, Madrid y Barcelona.

Con fecha 6 de mayo 2014, Colonial culminó la ampliación de capital de 1.263 millones de euros (cuya demanda triplicó la oferta) e hizo efectivo el nuevo préstamo sindicado por un importe de 1.040 millones.

Tras esta ampliación, el accionariado de la Compañía se compone de inversores institucionales, nacionales e internacionales, que sustentan la estrategia patrimonialista de la Compañía, con presencia en París, Madrid y Barcelona.

Entre estos inversores cabe destacar el Grupo Villar Mir, Qatar Investment Authority (QIA), Quadrant (Grupo Santo Domingo) y Amura Capital (Mora Banc Grup).

La nueva Colonial tiene un "Loan-to-Value" Holding en torno al 40% y el Grupo dispone de líneas de liquidez suficientes que le permitirán realizar nuevas inversiones, siempre siguiendo la estrategia de incorporar a su cartera selectos edificios de oficinas en Barcelona, Madrid y París.

La estrategia del Grupo Colonial pasa por consolidarse como principal actor en el segmento de oficinas prime con el fin de liderar la transformación del mercado inmobiliario español.

En particular la estrategia del Grupo Colonial pasa por:

- Mejorar el cash flow de los activos aumentando la ocupación del portfolio y capturar todo el potencial de una exitosa ejecución de la cartera de proyectos.
- Aprovechar todas las oportunidades de inversión, tanto las de crecimiento orgánico así como posibles operaciones corporativas.

- Consolidarse como líder europeo en su negocio tradicional, su proyecto estratégico: el mercado de oficinas en las zonas prime de Barcelona, Madrid y París.
- Operar con una estructura de capital adecuada aprovechando las oportunidades del mercado de capitales.
- Maximizar el valor para sus accionistas ofreciendo una rentabilidad atractiva para nuestros con un riesgo acotado.

## 2. Evolución y resultado de los negocios

### Introducción

A 30 de junio de 2014, el importe neto de la cifra de negocio del Grupo ha sido de 102 millones de euros, correspondientes al negocio recurrente de la compañía, el negocio de alquiler.

El Grupo ha alcanzado un EBITDA recurrente de 79 millones de euros, cifra en línea con la del mismo periodo del año anterior.

Adicionalmente, la participación en SIIC de París ha aportado un resultado negativo atribuible de -2 millones de euros, registrado en Resultado Sociedades por el método de la participación.

El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses es de 73 millones de euros.

La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle y Atis Real al cierre del ejercicio, ha sido de 189 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia como en España, es fruto de un incremento del valor en términos homogéneos del 4,4% de los activos de alquiler en explotación respecto diciembre 2013 (3,6% en España y 4,6% en Francia).

La activación de gastos financieros, correspondientes a la financiación de proyectos en curso, ha alcanzado los 3 millones de euros.

El gasto financiero neto ha sido de -149 millones de euros.

Cabe destacar que los resultados extraordinarios son positivos y ascienden a 551 millones de euros principalmente debido al impacto positivo de 704 millones de euros de la "desconsolidación" de Asentia.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (-87 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 559 millones de euros.

El negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del primer semestre de 2014 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.582 millones de euros, incluyendo los 295 millones de euros correspondientes al valor en libros de la participación en SIIC de París. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado

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

La valoración de la cartera de activos de España ha aumentado un 3,6% (+42 millones de euros) en los últimos 6 meses, lo que supone el primer registro de una variación positiva de valor desde el inicio de la crisis. Dicho aumento se debe principalmente a una compresión de yields dado el creciente interés de inversores por activos prime en Madrid y Barcelona.

El valor de los activos en París ha aumentado un 5,3%. Esto se debe a un aumento de valor de 207 millones de euros del portfolio de inmuebles, consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera con impactos positivos en rentas y yields. El valor de la participación del 29,6% en SIIC de París ha disminuido en 13 millones de euros.

Del total de la valoración del negocio patrimonial, 5.287 millones de euros corresponden a la cartera de activos del Grupo Colonial y 295 millones de euros corresponden al valor de la participación de SFL en SIIC de París (Valor contable de la participación de SIIC de París), inmobiliaria cotizada en el mercado de París con un portfolio de oficinas de más de 1.500 millones de euros.

Los hechos más destacables por áreas de actividad se resumen a continuación:

#### **Negocio continuado: Negocio de Alquiler**

Los ingresos por rentas han alcanzado los 105 millones de euros, un 1,8% inferiores a las rentas del año anterior. Este descenso se debe principalmente a activos desinvertidos durante el año 2013, destacan Torres Agora en Madrid y el Hotel Mandarin en París. En términos homogéneos, es decir, ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 2,9% *like for like*. En París, los ingresos por rentas han aumentado un 3,0% *like for like*. En España, los ingresos por rentas *like for like* han aumentado un 2,5%, principalmente debido al portfolio de Madrid, el cual ha aumentado un 13,3%.

El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 94 millones de euros, aumentando un 5% en términos *like for like*, con un margen sobre ingresos del 90%.

La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 80%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (77%). Un 71% en términos consolidados de los ingresos por rentas (74 millones de euros) provienen de la filial en París y un 29% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, aproximadamente el 54% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.

Al cierre del primer semestre del ejercicio 2014, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 983.637m<sup>2</sup> (697.400m<sup>2</sup> sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. El 85% de dicha cartera se encuentra en explotación a 30 de junio de 2014 y el 15% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

Durante todo el primer semestre del ejercicio 2014, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 57.451m<sup>2</sup>, de los cuales 38.180m<sup>2</sup> corresponden a comercialización de nuevas superficies y 19.271m<sup>2</sup> a renovaciones. Respecto del desglose por mercados, un 34% (19.338m<sup>2</sup>) del esfuerzo comercial total corresponden a contratos firmados en el mercado de Madrid, un 38% (21.725m<sup>2</sup>) corresponden a contratos firmados en el mercado de Barcelona y un 28% (16.388m<sup>2</sup>) corresponden a contratos firmados en París.

El elevado esfuerzo comercial realizado durante el primer semestre de 2014, ha permitido alcanzar una ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas para toda la cartera del 84%, cifra ligeramente superior a la de diciembre de 2013. Los portfolios de oficinas de Madrid y Barcelona alcanzan una ocupación financiera EPRA del 85% y 82%, respectivamente. En París, el portfolio de oficinas alcanza una ocupación financiera EPRA del 84%

Al cierre del primer semestre de 2014, Grupo Colonial cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba 3 edificios de oficinas. En total suman más de 56.000m<sup>2</sup> de superficie, que entrarán en explotación entre 2014 y 2018.

### **3. Evolución previsible**

A continuación se ofrecen las perspectivas del mercado de oficinas de Madrid, Barcelona y París:

#### ***Mercado de Madrid***

Según los principales brokers, la previsión de desarrollo de nuevos proyectos para los próximos dos años es francamente baja.

La disponibilidad va a marcar las variables fundamentales del mercado así como el ritmo de evolución de las mismas. Por el lado positivo, parece que se ralentiza en la práctica el desalojo de edificios por parte de las Administraciones Públicas. De todas formas, la evolución de la disponibilidad va a estar más marcada por el comportamiento de la contratación que por la nueva oferta que se incorpore al mercado.

Según los brokers, los precios de alquiler van a estar muy condicionados por los niveles de disponibilidad existentes en cada zona analizada. En la zona Prime-CBD debería confirmarse esa estabilización o inclusive registrar nuevos incrementos. Respecto a las rentas, se ha observado en CBD una ligera subida en las rentas máximas respecto a las firmadas a cierre del ejercicio 2013, pasando de 24,25€/m<sup>2</sup>/mes a 24,5€/m<sup>2</sup>/mes.

#### ***Mercado de Barcelona***

Para el año 2014, teniendo en cuenta la mejora de la situación económica y la evolución ya producida en otras plazas como Madrid, los principales brokers prevén unos mayores niveles de absorción.

Según los brokers, la tasa de disponibilidad deberá descender ligeramente como consecuencia de la escasa nueva oferta que se va a incorporar al mercado, la mejora estimada en los niveles de contratación y una reducción del stock disponible de oficinas consecuencia del cambio a uso hotelero de algunos edificios.

En el centro ciudad se ha producido un ligero repunte de poco más del 1,5% en el segundo trimestre 2014 debido a varias operaciones que han superado el máximo establecido en inmuebles de gran calidad. Según los analistas de mercado, en los próximos trimestres, la presión en los precios se materializará en ligeros repuntes en la zona Prime que marcarán una tendencia alcista de cara a 2015.

#### ***Mercado de París***

Durante el año 2013, el mercado de oficinas de París notó los efectos del debilitamiento de la economía francesa, si bien, los activos prime se mantuvieron más estables. Las previsiones de los principales brokers para el año 2014 son más favorables, puesto que se están empezando a ver signos de mejora global y nacional y se prevé que la actividad de alquiler se vaya recuperando gradualmente a partir del ejercicio 2014.

### **4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo**

Véase apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013.

En referencia al riesgo "Financiación de los activos inmobiliarios. Nivel de endeudamiento" cabe exponer que durante el primer semestre del ejercicio 2014, la Sociedad Dominante ha culminado con éxito el proceso de capitalización y obtención de una nueva financiación, tal y como se describe en la Nota 1-h de las Notas

explicativas, que han permitido situar a la Sociedad Dominante en unos ratios de apalancamiento más adecuados a la valoración de sus activos y a su capacidad de generar flujos caja.

#### **5. Actividades de Investigación y desarrollo**

A consecuencia de las propias características del Grupo, sus actividades y su estructura, habitualmente en Inmobiliaria Colonial S.A. no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

#### **6. Acciones Propias**

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 Inmobiliaria Colonial S.A. ha enajenado la totalidad las acciones propias que tenía en cartera.

#### **7. Hechos posteriores**

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2014.