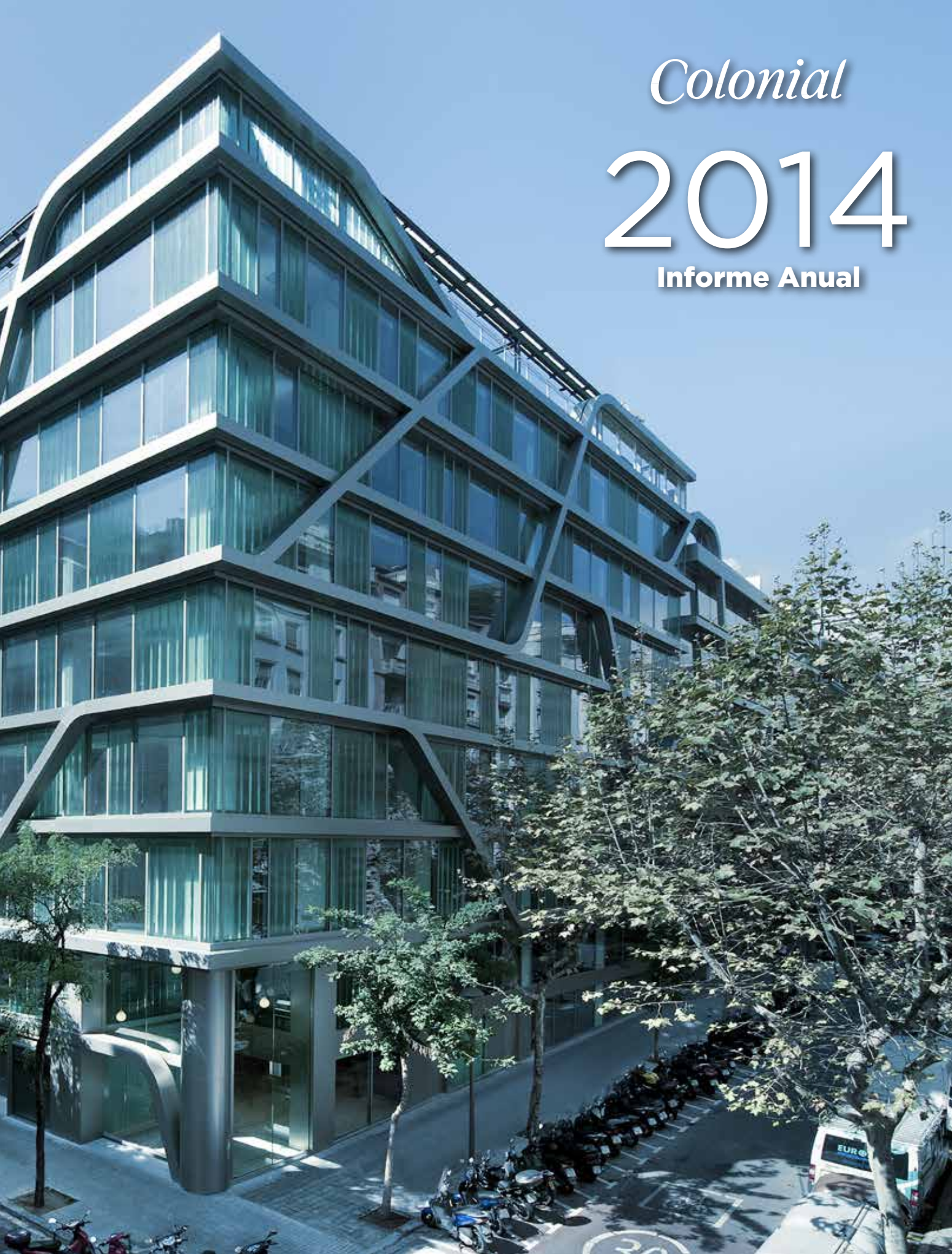


A photograph of a modern, multi-story glass skyscraper with a curved facade. The building features large glass windows and a prominent curved structure on its side. In the foreground, there is a parking lot with several motorcycles parked. A large tree with green leaves is on the right side of the image. The sky is clear and blue.

Colonial

2014

Informe Anual

Colonial
2014
Informe Anual

GAV
5.757€M
+9,6% LIKE FOR LIKE

CAPITALITZACIÓ
BORSÀRIA
2.012€M

82%
CERTIFICAT
ENERGÈTICAMENT

NAV
47,7
CTS D'EURO/ACCIÓ
+6,3%
(6 MESOS)

OCUPACIÓ
FINANCERA ⁽¹⁾
87%

LTV ⁽²⁾
38%

INVERSIONS
369€M

PLANTILLA
PERSONAL
61% DONES
39% HOMES
12 ANYS
ANTIGUITAT
MITJANA

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

(1) Superf. ocupades x la renda de mercat / superf. explotació a renda de mercat

(2) Deute financer net Holding exclouent la caixa compromesa / GAV Holding



EPRA: European Public Real Estate Association: Associació de les companyies patrimonials cotitzades europees que marquen uns estàndars de millors pràctiques a seguir per al sector. (www.epra.com)

Índex

Missatge del President	6
Entrevista al Conseller Delegat	10
Estructura accionarial i Govern Corporatiu	14
Evolució del negoci	20
Cartera d'immobles	40
Situació econòmicofinancera	52
Responsabilitat Social Corporativa	62
El nostre patrimoni	68
Ràtios EPRA	84

Informació addicional en suport electrònic:

- Annexos:
 - 1.1 Cartera de lloguer: Classificació per superfície i per valor de mercat
 - 1.2 Estats Financers
 - 1.3 Balanç consolidat
 - 1.4 Detall deute
 - 1.5 Estructura societària
 - 1.6 Sèries històriques
- Comptes Anuals 2014
- Informe Anual de Govern Corporatiu 2014



Missatge del President

Juan José Bruguera Clavero

Benvolguts accionistes,

Un any més, és per a mi un motiu de satisfacció presentar i sotmetre a la seva aprovació, en nom del Consell d'Administració d'Inmobiliària Colonial, SA, els comptes anuals i l'informe de gestió corresponents a l'exercici 2014, així com fer-los participants de les principals línies d'actuació presents i de futur immediat per a la companyia.

ENTORN MACROECONÒMIC

L'any 2014, l'economia global s'ha tancat amb una tendència generalitzada d'acceleració del creixement. Tot i que els mercats internacionals han patit les conseqüències de nous contratemps: la caiguda del preu del cru, la crisi del ruble i la inestabilitat a Grècia, l'any 2014 es va tancar amb un creixement mundial del 3,2%.

Prossegueix la recuperació de l'eurozona, però lentament i amb diferències entre països. D'una banda, es constata que l'activitat va a més i els factors que impulsen aquesta reactivació tenen aspectes de continuïtat: el consum privat s'està recuperant i els efectes de la depreciació de l'euro i del descens del preu del cru tindran un impacte important el 2015. No obstant això, la resta de circumstàncies són menys tranquil·litzadores: riscos polítics (inestabilitat a Grècia), riscos econòmics (ritme de recuperació massa lent i desigualment distribuït per països), així com riscos extraordinaris derivats de la situació actual d'inflació baixa.

L'economia espanyola continua amb el seu creixement positiu. Si bé les principals economies europees han presentat registres pitjors del que s'esperava, i en certs casos preocupants, l'economia espanyola mostra una recuperació que a poc a poc va guanyant força. En canvi, en matèria d'inflació, Espanya segueix mantenint-se en la zona de caiguda de preus (encara que aquesta dada tan visible sigui en gran mesura el resultat del descens del preu del petroli). Segons els analistes, el creixement del PIB d'Espanya per

al 2014 va ser de l'1,4% i s'espera un creixement del 2,3% per a l'any 2015, que se situarà per sobre del creixement mitjà de l'eurozona (1,3% el 2015).

A França, el creixement ha estat feble. Els principals indicadors confirmen la debilitat de la recuperació, si bé s'espera una millora per a l'any 2015. Els analistes confirmen un creixement del PIB del 0,4% el 2014 i del 0,8% el 2015.

MERCATS D'OFICINES

El 2014 la contractació d'oficines a Barcelona s'ha situat en 258.137 m² (un 40% més que el 2013), la qual cosa confirma la recuperació gradual del sector. L'últim trimestre de l'any ha estat el més actiu amb 103.316 m² d'oficines contractades, gairebé un 100% més que el trimestre anterior. La taxa de disponibilitat mitjana se situa, en el quart trimestre de l'any, per sota del 13%, i en la zona CBD ha baixat i se situa en un 7,8%.

A Madrid, durant el quart trimestre de 2014, el volum de contractació ha superat els 97.000 m², la millor dada registrada en el quart trimestre des de l'any 2009. No obstant això, el còmput total de 2014 queda en els nivells de l'any anterior i arriba als 328.967 m². La taxa de disponibilitat d'oficines se situa en el 12,1%, i a la zona CBD la taxa es manté constant i se situa en un 8,9%.

La contractació d'oficines a la regió de París al final de l'exercici 2014 se situa en 2.100.000 m², xifra que suposa un augment del 13% si es compara amb l'exercici anterior.

La superfície d'oficines disponibles a finals de l'exercici 2014 va ser de 4 milions de m², la qual cosa ha suposat una taxa de desocupació del 7,6% per a la regió de París.

No obstant això, a la zona CBD l'oferta és escassa i la taxa de desocupació es manté estable en nivells del 5,6%.

Quant a l'evolució del mercat d'inversió, a

Barcelona s'ha acabat l'any amb rendibilitats *prime* a la zona de Passeig de Gràcia / Diagonal del 5,5% i, fins i tot, es podran situar per sota d'aquests nivells si l'actiu compleix al cent per cent els paràmetres sol·licitats pels compradors core. A Madrid, la rendibilitat *prime* a la zona CBD se situa en el 5%, de manera que es consolida una tendència de compressió de les *yields*, que marca un nou mínim des del començament de la crisi. Cal destacar que en els dos mercats han dominat les operacions en zones secundàries i la perifèria.

A París, la inversió acumulada de tot l'exercici 2014 ha estat de més de 14.000 milions d'euros, un 30% superior si es compara amb l'exercici anterior. Les rendibilitats *prime* han tornat a reduir-se i se situen en l'interval del 3,75-4,25%.

FETS RELLEVANTS

El maig de 2014 l'empresa va culminar amb èxit l'augment de capital de 1.263 milions d'euros, amb el suport d'inversors a llarg termini de reconegut prestigi internacional que han permès recapitalitzar la companyia i crear un grup referent d'oficines *prime* en el sector patrimonialista cotitzat europeu. Així mateix, es va signar un nou crèdit sindicat a llarg termini de 1.040 milions d'euros, amb creditors de gran prestigi.

El primer any de la nova Colonial s'ha caracteritzat per uns avenços molt importants en tots els paràmetres del negoci.

El Grup Colonial ha registrat un resultat net atribuïble de 492 milions d'euros en l'exercici 2014, gràcies principalment a l'impacte positiu extraordinari de la "desconsolidació" d'Asentia, així com de l'impacte de la revaloració dels actius.

El resultat operatiu del Grup és positiu i puja a 161 milions d'euros, amb un resultat net recurrent positiu de 17 milions d'euros.

Els ingressos per rendes del Grup Colonial han augmentat un 3,2% en termes *like for like*. La cartera d'Espanya ha tingut un creixement positiu del 0,5% *like for like*, gràcies al bon comportament de la cartera de Madrid (+5,4%). A París, els ingressos per rendes han augmentat un 4,3% *like for like*.

Durant l'exercici 2014, el Grup Colonial ha formalitzat contractes de lloguer per 107.881 m² (71% a Espanya i 29% a França).

L'ocupació financera (ocupació econòmica calculada segons recomanacions de l'EPRA) de la cartera d'oficines de Colonial, en el tancament de l'exercici 2014, se situa en el 85%, i en el 87% per a la cartera total.

El 23 de juliol de 2014, la filial de Colonial, SFL, va formalitzar la venda de la seva participació minoritària a SIIC de París. Aquesta operació ha suposat la desinversió d'un actiu madur a preus màxims després d'haver aprofitat tot el recorregut de valor, generant una rendibilitat molt atractiva per al Grup Colonial i ha alliberat fons per a noves inversions.

Colonial ha fet inversions en rehabilitacions i projectes per un volum de més de 135 milions d'euros que han permès optimitzar el posicionament de la cartera d'immobles. A Espanya destaquen els immobles de Travessera de Gràcia / Amigó, Diagonal, 409, Passeig dels Til·lers i Alfons XII. A França destaquen els projectes de 90 Champs Élysées, IN/OUT i #Cloud.

Addicionalment s'han fet dues adquisicions per un volum total de 234 milions d'euros. A Barcelona, un edifici a la plaça d'Europa, districte de negocis en expansió amb excel·lents comunicacions, ocupat íntegrament per Gallina Blanca amb un contracte de llarga durada. A París, el Grup Colonial ha adquirit, a través de la seva filial Société Foncière Lyonnaise (SFL), un immoble situat a la Rue Condorcet del selecte districte 9, també arrendat amb un contracte de llarga durada a Gaz Réseau Distribution France.

El valor dels actius del Grup Colonial en el tancament de l'exercici 2014 és de 5.757 milions d'euros, fet que suposa un augment del 9,6% en termes comparables a l'any anterior.

El 31 desembre de 2014 l'EPRA NAV del Grup Colonial puja a 1.521 milions d'euros, xifra que equival a 47,7 cèntims d'euro per acció, un augment de +6,3% en els últims 6 mesos.

ESTRATÈGIA

L'estratègia de Colonial es consolida com la principal patrimonialista cotitzada a Espanya especialitzada en el segment d'oficines *prime* amb exposició a Barcelona, Madrid i París. En particular, aspirem a reforçar el nostre posicionament únic en el segment *prime* d'oficines amb una estratègia d'inversió a llarg termini i una estructura de capital prudent.

Els principals pilars de creació de valor del Grup Colonial a curt i mitjà termini són els següents:

- I. Increment del resultat i flux de caixa recurrent d'acord amb l'increment de l'ocupació cap a nivells normalitzats i la posada en marxa dels projectes aprofitant la recuperació del cicle, especialment a Espanya.
- II. Maximització de la creació de valor de la cartera d'immobles actual d'acord amb un enfocament de reposicionament "Prime Factory" que permeti capturar increments en rendes i valor extraordinaris.
- III. Noves adquisicions amb potencial de creació de valor via reposicionament i identificació de segments de mercat amb creixement.
- IV. Gestió activa del balanç que permeti optimitzar els costos de finançament mantenint un perfil d'endeutament prudent amb creditors de primer nivell.

CONCLUSIÓ

En definitiva, l'any 2014 s'ha caracteritzat per la transformació de la nostra companyia en una plataforma cotitzada d'oficines que permet generar uns resultats per sobre de la mitjana del mercat.

- La recapitalització ha permès posicionar-se com la companyia cotitzada més gran en el sector immobiliari patrimonialista a Espanya.
- Hem obtingut resultats molt positius en tots els paràmetres del negoci operatiu.
- Hem capturat una quota de mercat de nous lloguers significativa en tots els mercats.
- Hem tingut uns resultats forts en comparació amb els nostres competidors.

Senyors accionistes, amb aquestes ratlles, he intentat resumir els aspectes més destacats esdevinguts a la companyia, la nostra estratègia actual i les nostres perspectives de creixement futur. Desitjo transmetre'ls una vegada més el meu agraïment per mantenir la seva confiança en Colonial, en aquests moments tan transcendents per al futur de la companyia.

Aquesta gratitud la faig extensiva als nostres accionistes i socis, així com a tots els empleats de Grup Colonial que, amb la seva professionalitat i esforç diari, han permès assolir aquesta nova etapa de la companyia, que permetrà maximitzar la creació de valor per a tots els accionistes del Grup.



Entrevista al Conseller Delegat

Pere Viñolas Serra

2014 ha estat un any d'inflexió per a Colonial. Quines són les principals fites que destacaria?

En primer lloc, vam aconseguir recapitalitzar l'empresa el maig de 2014, ja que vam obtenir gairebé 1.300 milions d'euros en el mercat de capitals i més de 1.000 milions d'euros per a un nou préstec sindicat.

Avui Colonial es configura com una empresa líder en oficines prime amb un endeutament molt prudent i uns accionistes de primer nivell.

Així mateix, a Espanya som la immobiliària més gran en termes de capitalització borsària i tenim un capital flotant elevat amb un volum mitjà diari negociat important.

Pel que fa al negoci operatiu, estem orgullosos d'acabar l'any amb una evolució positiva en tots els paràmetres. Hem augmentat l'ocupació de la nostra cartera, que el desembre arriba a un 87%. Els ingressos per rendes han augmentat un 3,2% en termes comparables, fins a arribar als 211 milions d'euros, i l'EBITDA recurrent ha augmentat un 4% en termes comparables, fins a arribar als 161 milions d'euros.

El valor dels actius del Grup Colonial se situa en més de 5.700 milions d'euros, la qual cosa suposa un increment del 9,6% en 12 mesos, i el valor net de les accions arriba, el desembre, a 47,7 cèntims d'euro per acció, la qual cosa suposa un increment del 6,3% en sis mesos.

Finalment, cal destacar que aquest any hem realitzat inversions per 369 milions d'euros. 135 milions d'euros en reposicionament d'actius de la nostra cartera actual i 234 milions en noves adquisicions, en particular, l'actiu a la Rue Condorcet de París i un petit actiu a la plaça Europa de Barcelona.

Totes aquestes fites demostren clarament l'èxit de la nostra estratègia d'enfocament en el segment d'oficines prime europeu, que ens permet obtenir resultats per sobre de la mitjana de mercat.

Un cop recapitalitzada l'empresa, quins són els seus objectius principals per a l'any que ve?

Pel que fa al negoci operatiu, la nostra prioritat consisteix a augmentar l'ocupació. Vam acabar l'any passat amb un volum elevat de nous contractes signats i esperem poder progressar en aquesta línia en els propers mesos, per aconseguir, al més aviat possible, una altra vegada, nivells d'ocupació més normalitzats.

Adicionalment, seguirem treballant en el reposicionament de la nostra cartera d'actius per tal de maximitzar el cash flow i el valor de la mateixa. Aquest tipus d'actuacions, que internament anomenem "Prime Factory Investments", són els que realment ens donen un avantatge competitiu enfront dels nostres competidors. Nosaltres fabriquem productes prime, que en tots els paràmetres, sempre tenen un comportament superior a la mitjana del mercat.

D'altra banda, continuarem analitzant i executant noves adquisicions, sempre aplicant la màxima disciplina financera, tenint com a objectiu la creació de valor a llarg termini per als nostres accionistes.

Respecte de la nostra estructura de capital, estem molt còmodes amb les actuals ràtios d'endeutament molt prudents. En aquest àmbit, analitzarem totes les possibilitats en els mercats de capitals i de deute que permetin optimitzar el nostre cost mitjà de finançament, tal com ja hem fet amb èxit a França a finals de l'any passat.



Durant l'any 2014 s'ha produït un canvi important en els mercats d'oficines. Quines són les seves principals impressions?

Efectivament, 2014 ha estat un any amb volums d'inversió molt significatius en el mercat d'oficines. Aquest fet s'aplica tant per al mercat de París com per als mercats de Madrid i Barcelona.

En l'entorn actual de tipus d'interès en nivells mínims, els inversors reconeixen que una inversió en oficines prime ofereix rendibilitats molt atractives amb un risc molt limitat. Addicionalment, en el cas d'Espanya, els inversors esperen una recuperació important de les rendes en els propers anys.

No obstant això, permeteu-me fer una puntualització: Pel que fa al mercat de lloguer, hi ha una clara diferència en el comportament d'actius en ubicacions i amb qualitats prime respecte d'immobles secundaris i en zones perifèriques. En el cas d'actius prime, els inquilins estan disposats a pagar preus superiors i ja s'han produït millores en ocupació i en preus de lloguer. En canvi, en el cas d'actius secundaris en zones perifèriques, les desocupacions segueixen en nivells molt elevats, hi ha un important volum de sobreoferta i, per tant, no hi ha una visibilitat clara sobre la recuperació de les rendes a mitjà termini.

En aquest escenari, quina és l'estratègia del Grup Colonial a curt i mitjà termini?

En el Grup Colonial estem clarament compromesos a ser el líder en immobles d'oficines d'alta qualitat en mercats prime i amb potencial de creixement a mitjà termini.

El nostre creixement orgànic es recolzarà en dos tipus d'inversió diferents. D'una banda, actius "Core" amb un flux de caixa recurrent en zones consolidades i potencial de millora a mitjà termini a través del reposicionament o per potencial del mercat.

D'altra banda, farem adquisicions "Prime Factory", és a dir, adquirirem immobles que, a través de gestió immobiliària, puguin ser reconvertits en producte prime. Creiem que un avantatge competitiu important del Grup Colonial consisteix a "fabricar"/crear l'oferta prime que avui és escassa en el mercat. Aquí és on nosaltres, clarament, podem oferir un valor afegit.

La nostra estratègia és de vocació a llarg termini amb un posicionament clar pel que fa a productes de qualitat finançats a través d'una estructura de capital prudent.

Addicionalment, el nostre objectiu a mitjà termini consisteix a oferir als nostres accionistes una rendibilitat atractiva amb dos components: una rendibilitat recurrent via dividends, completada per la creació de valor immobiliària que puguem generar en la nostra cartera d'immobles i amb noves adquisicions.



Estructura accionarial i govern corporatiu



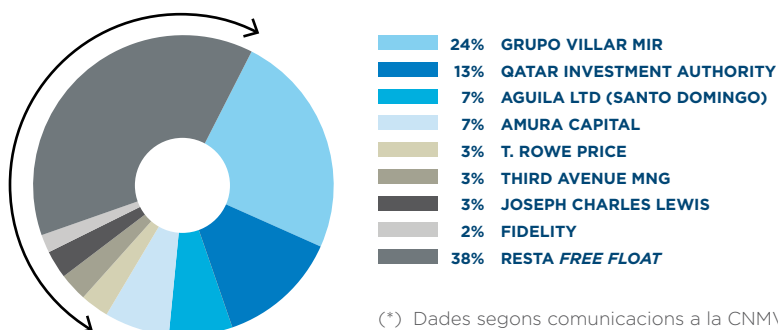
ESTRUCTURA ACCIONARIAL I GOVERN CORPORATIU

Estructura accionarial de la companyia

Colonial disposa d'una estructura accionarial amb inversors de reconegut prestigi, així com un *free float* ampli proper al 50%.

ESTRUCTURA ACCIONARIAL EL 2/02/2014 (*)

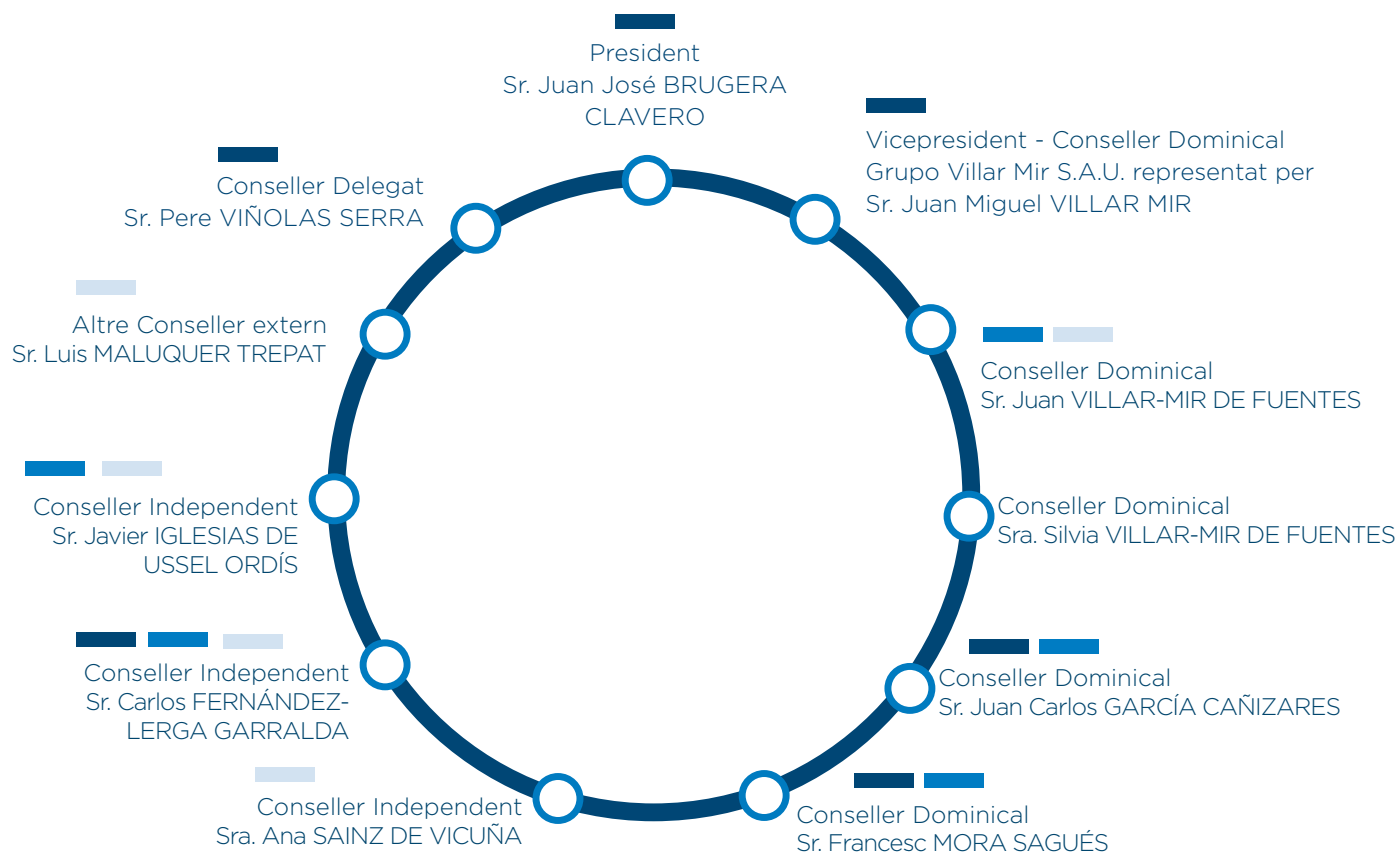
49% *FREE FLOAT*



(*) Dades segons comunicacions a la CNMV i comunicacions rebudes per la societat

GOVERN CORPORATIU

CONSELL D'ADMINISTRACIÓ



Secretari - No Conseller: Sr. Francisco PALÀ LAGUNA
 Vicesecretària - No Consellera: Sra. Nuria OFERIL COLL

Comissió Executiva
 Comissió Nomenaments i Retribucions
 Comitè d'Auditoria i Control



EQUIP DE DIRECCIÓ



Fila inferior d'esquerra a dreta:
 ALBERT ALCOBER: Director de Negoci
 CARMINA GANYET: Directora General
 Corporativa
 PERE VIÑOLAS: Conseller Delegat
 ÀNGELS ARDERIU: Directora Financera

Fila superior d'esquerra a dreta:
 JOSÉ MARTÍNEZ: Director de Recursos Humans i Auditoria Interna
 CARLOS KROHMER: Director de Desenvolupament Corporatiu
 JUAN JOSÉ BRUGERA: President
 NÚRIA OFERIL: Directora de l'Assessoria Jurídica
 JUAN MANUEL ORTEGA: Director Comercial i Inversions.

Evolució del negoci



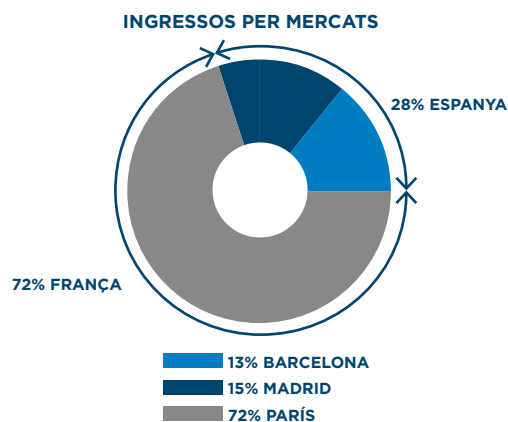
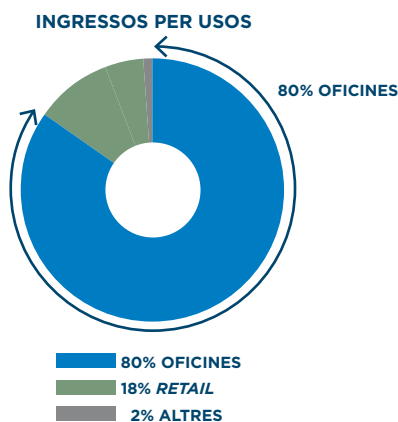


INGRESSOS PER RENDES I EBITDA DE LA CARTERA

- Els ingressos per rendes han assolit els 211 milions d'euros, o sigui, han estat un 1% inferiors als de l'any anterior. Aquest descens es deu principalment a actius desinvertits durant l'any 2013, entre els quals destaquen les Torres Ágora a Madrid i l'hotel Mandarin a París.

En termes homogenis, és a dir, tot ajustant inversions, desinversions i variacions en la cartera de projectes i rehabilitacions i altres extraordinaris, els ingressos per rendes del Grup han augmentat un 3,2% *like for like*. A París, els ingressos per rendes han

augmentat un 4,3% *like for like*. A Espanya, els ingressos per rendes *like for like* han augmentat un 0,5%, principalment a causa de la cartera de Madrid, que ha augmentat un 5,4%. L'increment *like for like* dels ingressos per rendes correspon principalment als nous contractes signats els anys 2013 i 2014, en els actius de Martínez Villergas, Recoletos, Edouard VII, Washington Plaza i Hanovre.



- L'EBITDA dels immobles ha assolit els 191€M, de manera que augmenta un 4% en termes *like for like*, amb un marge sobre ingressos del 90%.

CARTERA D'IMMOBLES - DESEMBRE ACUMULAT - €M

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

pp: punts percentuals

GESTIÓ CARTERA DE CONTRACTES

- **Desglossament de la cartera actual per superfície:** al tancament de l'exercici 2014, el Grup Colonial compta amb una cartera total de 1.026.598 m² (725.341 m² sobre rasant), concentrada principalment en actius d'oficines.

El 87% d'aquesta cartera es troba en explotació el 31 de desembre de 2014 i el 13% correspon a una atractiva cartera de projectes i rehabilitacions, que s'explica amb més detall en l'apartat de projectes.

- **Contractes signats:** durant l'exercici 2014, el Grup ha formalitzat un total de 107.881 m² de contractes (el 71% a Espanya i el 29% a França).

Nous Contractes: del total de l'esforç comercial, un 67% (71.914 m²) correspon a superfícies de nous contractes. Aquesta xifra gairebé triplica el volum de nous contractes signats durant tot l'any 2013 (28.041 m²).

Renovacions: s'han realitzat 35.967 m² de renovacions de contractes. Les noves rendes associades a aquests contractes suposen un descens del 8% respecte de les rendes anteriors.

No obstant això, els preus signats en les contractacions de la cartera, tant a Espanya com a França, se situen, de mitjana, en línia amb els preus de mercat estimats pels taxadors independents el desembre de 2014.

GESTIÓ DE CONTRACTES - Desembre acumulat - m²

	2014	% noves rendes vs. ant.	Venciment mitjà
Revisions i renovacions - Barcelona	12.554	(17%)	6
Revisions i renovacions - Madrid	17.020	(9%)	2
Revisions i renovacions - París	6.393	(3%)	6
Total revisions i renovacions	35.967	(8%)	4
Nous contractes - Barcelona	20.110		6
Nous contractes - Madrid	26.988		4
Nous contractes - París	24.816		5
Total noves superfícies	71.914	na	5
Esforç comercial total	107.881	na	5



La totalitat de l'esforç comercial de Colonial es troba repartit entre els tres mercats en què opera la companyia, destacant els següents contractes:

ACTUACIONS PRINCIPALS

	Actiu	Llogaters	Superfície (m²)
BARCELONA	Torre BCN	Empresa tecnològica i altres	7.434
	Paseo de los Tilos	Abertis Infraestructuras	5.143
	Berlín - Numancia	Infojobs, Alcatel i Audi Retail	4.387
	Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Oracle Ibérica i altres	2.933
MADRID	Capitán Haya, 53	Loterias y Apuestas del Estado i altres	12.970
	Alfonso XII	Aecom Inocsa i entitats financeres	10.847
	Martínez Villergas, 49	Empresa líder en infraestructures de generació	6.425
	Miguel Ángel, 11	Adveo Group International, Hill International i altres	2.837
PARÍS	Edouard VII	Comgest, Ashurst+Flusin i altres	8.331
	Louvre Saint Honoré	Fast Retailing France i altres	7.520
	90 Av. Champs Élysées	Empresa consultora de primer nivell i altres	6.019
	Cézanne Saint Honoré	Apax Partners, Sumitomo Mitsui Banking i altres	3.899
	Washington Plaza	SPB, VTG France i altres	3.162

CÉZANNE SAINT HONORÉ, PARÍS



El bon posicionament dels nostres immobles, que ofereixen prestacions d'alta qualitat, màxima eficiència energètica i localitzacions atractives, ha

permès que Colonial hagi captat una quota de demanda superior a la seva quota de mercat sobre l'estoc total d'oficines a Barcelona, Madrid i París CBD.

QUOTA CAPTACIÓ DEMANDA

BARCELONA



MADRID



PARÍS CBD



QUOTA SOBRE ESTOC TOTAL D'OFICINES

BARCELONA



MADRID



PARÍS CBD



• Anàlisi de la cartera de llogaters:

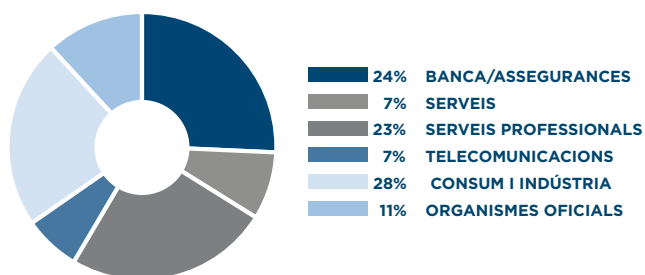
Colonial disposa d'una base de clients solvent i diversificada.

Per sectors d'activitat, hi destaquen aquells que, pel tipus de negoci que desenvolupen, necessiten oficines de qualitat ubicades a les zones de negoci centrals.

Pel que fa a la xifra de renovacions de la cartera de contractes, s'han signat 29.574 m² de renovacions a Espanya i 6.393 m² a França.

Aquest volum elevat de renovacions il·lustra la capacitat del Grup Colonial per retenir clients, la qual cosa es reflecteix també en l'antiguitat dels arrendataris: un 60% dels arrendataris principals porten més de 5 anys com a clients del Grup.

DISTRIBUCIÓ DE CLIENTS PER SECTOR D'ACTIVITAT



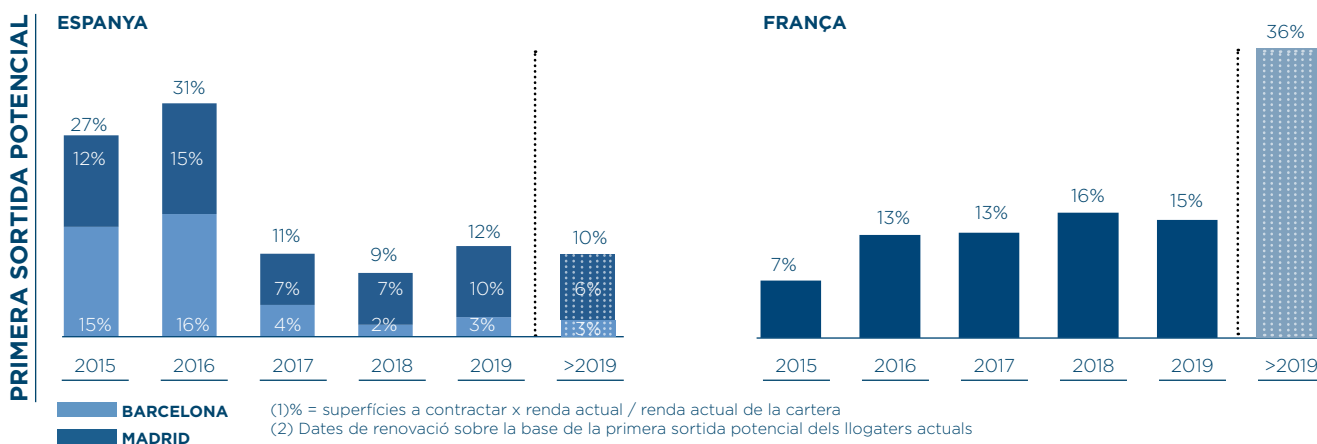
RÀNKING DELS 20 LLOGATERS PRINCIPALS (47% RENDA TOTAL)

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

- **Caiguda de contractes:** els gràfics següents mostren la caiguda de contractes per als propers anys en les carteres d'Espanya i França.

El primer gràfic mostra la caiguda de contractes en cas que els llogaters rescindeixin el contracte en la primera data possible (ja sigui break option o fi de contracte).

CAIGUDA DE CONTRACTES EN VALOR ECONÒMIC ⁽¹⁾ - PRIMERA SORTIDA POTENCIAL ⁽²⁾ (% *PASSING RENT* DE LES SUPERFÍCIES A CONTRACTAR)

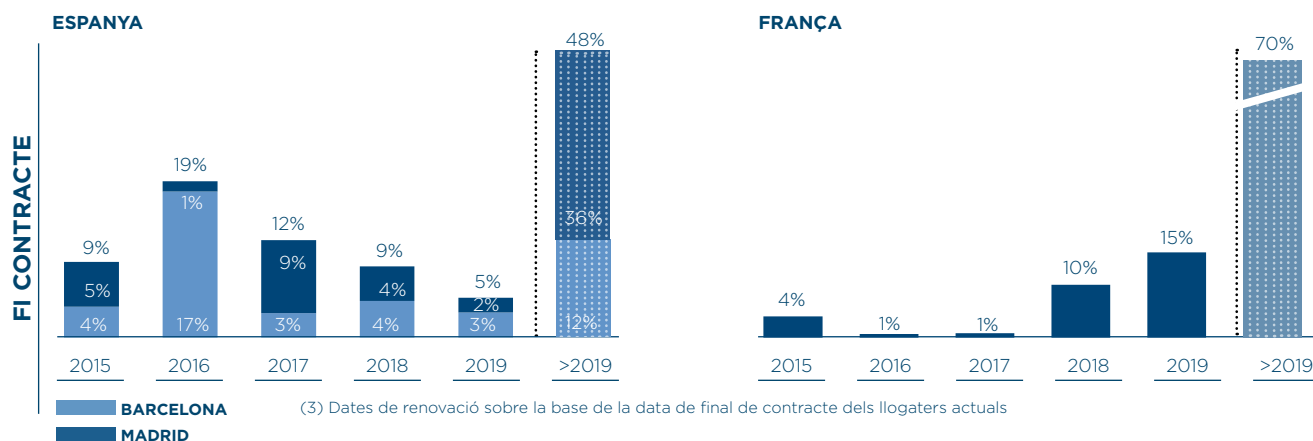


En aquest supòsit, en la cartera d'Espanya, es podrien produir en els propers dos anys, aproximadament entre un 27% i un 31% de renovacions dels contractes per any, que en cas d'inici d'un canvi de cicle permetrien aprofitar el possible efecte positiu en les rendes.

A França, l'estructura de contractes és a més llarg termini, en línia amb el comportament dels actors en aquest mercat.

El segon gràfic reflecteix l'evolució de la cartera de contractes si els llogaters es mantenen fins al venciment del contracte. L'estructura de contractes a Espanya és a més curt termini que a França.

CAIGUDA CONTRACTES EN VALOR ECONÒMIC - DATA FINAL ⁽³⁾ (% *PASSING RENT* DE LES SUPERFÍCIES A CONTRACTAR)



- **Potencial de reversió.** La cartera de contractes del Grup Colonial té un potencial de reversió important.

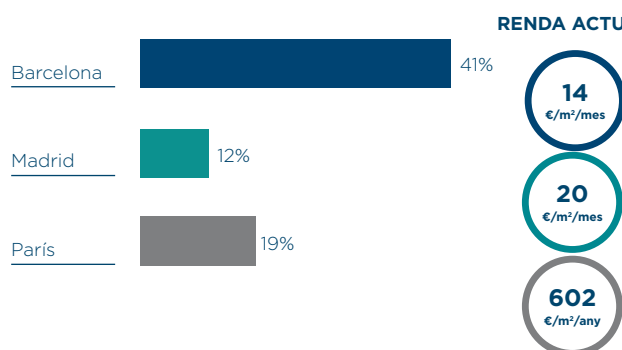
Aquest potencial de creixement és el resultat de comparar els ingressos per rendes dels contractes actuals (contractes amb ocupacions i rendes actuals) amb els ingressos per rendes que resultarien de llogar la totalitat de la superfície als preus de mercat estimats pels valoradors independents el desembre de 2014 (no s'hi inclouen

les rendes potencials dels projectes i rehabilitacions substancials en curs, que s'analitzen en l'apartat de projectes).

El potencial de creixement orgànic de les rendes dels immobles en explotació del Grup, al tancament de l'exercici 2014, se situa en un +41% a Barcelona, un +12% a Madrid i un +19% a París.

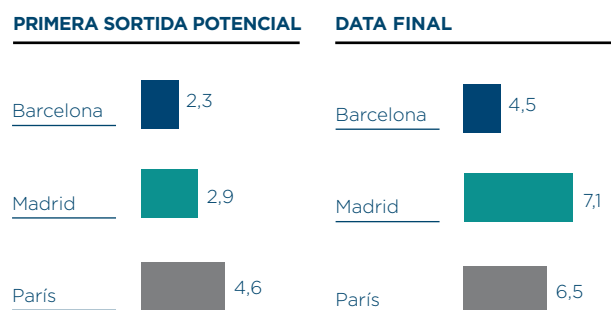
XIFRES A DESEMBRE 2014

POTENCIAL DE CREIXEMENT DE RENDES



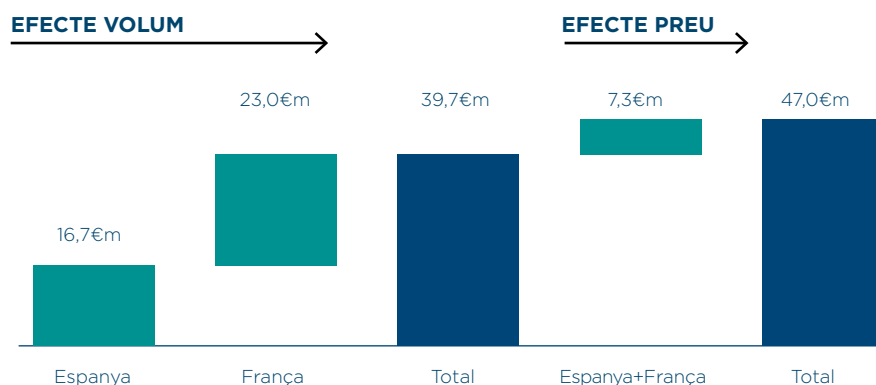
(1) Renda actual de les superfícies ocupades d'oficines

VENCIMENT MITJÀ DELS CONTRACTES (ANYS)



En particular, el potencial de creixement de la cartera actual suposaria aproximadament 47€M d'ingressos anuals per rendes addicionals.

POTENCIAL DE CREIXEMENT DE RENDES



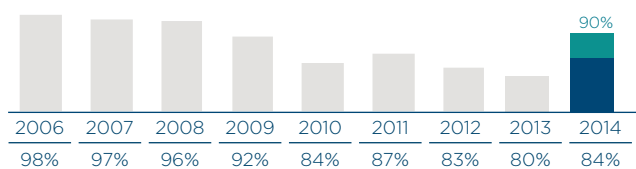
OCUPACIÓ

- L'ocupació financera⁽²⁾ de la cartera d'oficines del Grup Colonial a finals de l'exercici 2014 és del 85%; incloent-hi altres usos, l'ocupació financera⁽²⁾ assoleix un 87%.

OCUPACIÓ OFICINES⁽¹⁾ EVOLUCIÓ CARTERA COLONIAL

TOTAL

OCUPACIÓ - SUPERFÍCIE



OCUPACIÓ
FINANCERA⁽²⁾
OFICINES 2014

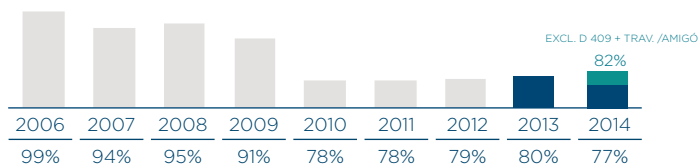
85%

OCUPACIÓ
FINANCERA⁽²⁾
TOTAL 2014

87%

BARCELONA

OCUPACIÓ - SUPERFÍCIE

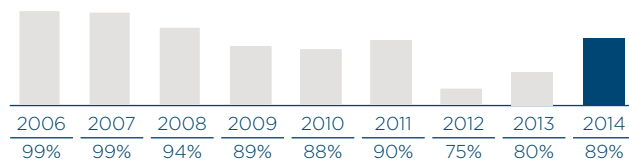


78%

79%

MADRID

OCUPACIÓ - SUPERFÍCIE

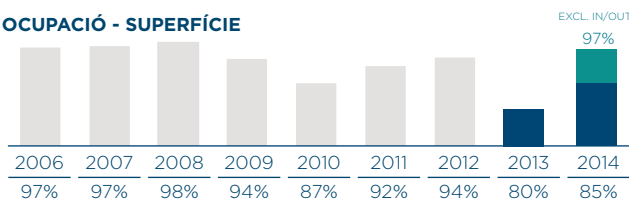


90%

88%

PARÍS

OCUPACIÓ - SUPERFÍCIE



86%

88%

(1) Superfícies ocupades /superfícies en explotació.

(2) Ocupació financera: ocupacions financeres segons el càlcul recomanat per l'EPRA (superfícies ocupades multiplicades per la renda de mercat / superfícies en explotació a la renda de mercat).

La cartera d'oficines de Madrid i Barcelona assoleixen una ocupació financera del 90% i el 78%, respectivament.

A Madrid, l'ocupació d'oficines ha augmentat principalment per altes realitzades en els actius de Martínez Villergas, Alfonso XII, Miguel Ángel, López de Hoyos i Recoletos (actiu llogat al 100%).

A Barcelona, l'ocupació d'oficines ha disminuït principalment a causa de les entrades en explotació de l'immoble de Travessera de Gràcia / Amigó, complex d'oficines situat a la zona *prime*, amb acabats de màxima qualitat i energèticament eficient (Leed Gold) i Diagonal, 409, immoble amb segell Leed Silver. Si n'excloem aquests immobles, l'ocupació financera d'oficines de Barcelona assoleix un 83%.

Cal destacar que, al tancament de l'exercici, la comercialització d'aquests actius va avançant satisfactòriament atesa la seva acollida molt positiva en el mercat de lloguer. En particular, l'immoble de Diagonal, 409 es troba, en la data d'emissió d'aquest informe, al 64% d'ocupació.

A París, la cartera d'oficines assoleix una ocupació financera del 86%, xifra superior a l'assolida a finals de l'exercici 2013.

Aquest augment es deu principalment a altes realitzades en els immobles d'Edouard VII i Washington Plaza. L'ocupació de la cartera d'oficines de París es veu afectada per l'entrada en explotació del complex d'oficines IN/OUT, actualment en fase avançada de comercialització. Excloent-hi aquest efecte, l'ocupació financera d'oficines de París és del 95%.

A continuació presentem una anàlisi de la superfície desocupada d'oficines per ciutats. Aproximadament un 56% de la superfície desocupada correspon a projectes i rehabilitacions que han entrat en explotació.



SUPERFÍCIE DESOCUPADA OFICINES (Superfície sobre rasant (m²))

	Entrades en explotació ⁽¹⁾	Zona BD i altres	Zona CBD	Desembre 2014	DESOCUPACIÓ OFICINES EPRA 2014⁽²⁾
Barcelona	18.826	11.285	10.059	40.170	22%
Madrid	3.655	4.333	8.579	16.567	10%
París	28.873	647	6.256	35.776	14%
TOTAL	51.354	16.265	24.894	92.513	15%

(1) Projectes i rehabilitacions que han entrat en explotació

(2) Desocupació EPRA: desocupacions financeres segons el càlcul recomanat per l'EPRA (superfícies buides multiplicades per la renda de mercat / superfícies en explotació a la renda de mercat).

NOVES INVERSIONS I ROTACIÓ DE LA CARTERA

Durant l'any 2014, el Grup Colonial ha realitzat una gestió activa de la seva cartera tot desinvertint en actius madurs i realitzant noves inversions i adquisicions, per tal de maximitzar el valor per als accionistes.

1. Rotació de la cartera – Desinversió de SIIC de París

Amb data de 23 de juliol de 2014, la filial de Colonial, SFL, va formalitzar la venda de la seva participació minoritària en SIIC de París per un preu de 23,88 €/acció (304€M), un

cop descomptat el dividend cobrat el juliol de 2014. El preu assolit se situa en línia amb el NAV el desembre de 2013 (incloent-hi els dividends cobrats el maig i el juliol de 2014).

Aquesta operació ha suposat la desinversió d'un actiu madur a preus màxims després d'haver aprofitat tot el recorregut de valor. El preu de venda ha suposat una prima del 29% sobre el preu d'adquisició (18,48 €/acció) i, juntament amb els dividend cobrats, una rendibilitat molt atractiva per al Grup Colonial.

EDOUARD VII, PARÍS



2. Inversions “Prime Factory” – Optimització del posicionament de la cartera de Colonial

Durant l'any 2014 s'han invertit més de 135€M en rehabilitacions i projectes del Grup Colonial per optimitzar el posicionament de la cartera d'immobles.

A Espanya hi destaquen els immobles de Travessera de Gràcia/Amigó; Diagonal, 409; Passeig dels Til·lers i Alfons XII. Les característiques principals d'aquestes inversions són les següents:

TRAVESSERA/AMIGÓ (TGA)



- Complex oficines 8.095 m²
- Actiu Leed Gold a Barcelona CBD
- Lliurat el 9/2014
- En fase de comercialització
- 365 m² llogats a una gestora de fons



DIAGONAL 409



- Complex oficines 4.531 m²
- Actiu Leed Gold a Barcelona CBD
- Lliurat el 2T 2014
- 64% ocupat a data actual
- Llogaters de primer nivell amb *retail prime* a la planta baixa



PASSEIG DELS TIL·LERS



- Complex oficines 5.143 m²
- Actiu Leed Silver a Barcelona CBD
- 100% prellogat abans de començar el projecte
- Contracte a 10 anys amb *top tenant* – Abertis



ALFONSO XII

BREEAM[®] ES

- Oficines de 13.135 m²
- Actiu amb certificació Breeam a Madrid CBD
- Lliurat el 1T 2014
- Actualment es troba al 86% d'ocupació



A França hi destaquen els projectes de 90 Champs-Élysées, IN/OUT i Cloud.

Aquestes inversions han permès i permetran d'atreure demanda de lloguer de primer rang i optimitzar el perfil de caixa i valor dels actius.

breeam

90 CHAMPS ÉLYSÉES

- Complex d'oficines de 9.700 m²
- Actiu Breeam a París CBD
- Es lliurarà el 2015
- Prelogat el febrer de 2014 a una firma de consultoria de 1er nivell



breeam



IN & OUT

- Complex d'oficines de 37.700 m², en un complex urbà destacat
- Actiu HQE, Breeam & Leed Platinum a París
- Lliurat el 4T 2013
- Actiu en procés de comercialització i màrqueting



breeam



#CLOUD

- Complex d'oficines de 33.200 m²
- Actiu Breeam & HQE a París CBD
- Es lliurarà el 2S 2015
- Complex únic nou de 3 edificis ubicat a la zona CBD Opera



3. Detall de la cartera de projectes i rehabilitacions

Actualment, la companyia té en la cartera de projectes més de 55.000 m² sobre

rasant, que entraran en explotació entre 2015 i 2018. La cartera de projectes en curs del Grup Colonial és la següent:

Projectes	Entrada en explotació	% Grup	Mercat	Ús	Superfície s/rasant (m ²) ⁽¹⁾
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	>2016	100%	Barcelona	Oficines	14.737
Espanya					14.737
90, av. des Champs Élysées	1S 2015	100%	París	Oficines	7.500
#Cloud (rue Richelieu)	2S 2015	100%	París	Oficines	33.200
França					40.700
Total					55.437
Yield on cost⁽²⁾					5,8%

(1) Superfície un cop finalitzat el projecte

(2) Yield on cost: Renda de mercat 100% llogat / valor de mercat a l'inici del projecte net del deteriorament de valor + capex

PARC CENTRAL 22@ BARCELONA

Solar situat en ple districte 22@ que permetrà el desenvolupament d'un complex d'oficines de quasi 15.000 m², situat davant de l'avinguda Diagonal, una de les zones de més projecció de la ciutat de Barcelona. L'inici del projecte no està previst a curt termini. Els materials i els acabats seran de la màxima qualitat, i l'edifici estarà dissenyat per integrar-se perfectament en el seu entorn.

#CLOUD (RUE RICHELIEU) PARÍS



Immoble adquirit per SFL a l'abril de 2004, i que es troba situat a dues passes del Palais Brongniart, dins de la "Cité Financière" i que estava ocupat per un gran banc francès.

Durant el tercer trimestre de l'exercici 2012 ha entrat en rehabilitació. En aquest complex d'oficines s'està realitzant un projecte de rehabilitació integral, #Cloud, que suposarà la creació de 33.200 m² d'oficines únics al centre de París per a clients de primer nivell. Disposa de certificació energètica "Breeam" i HQE i entrarà en explotació en el segon semestre de 2015. Actualment, l'inici del procés de comercialització està generant molt d'interès.

90 CHAMPS ÉLYSÉES - PARÍS

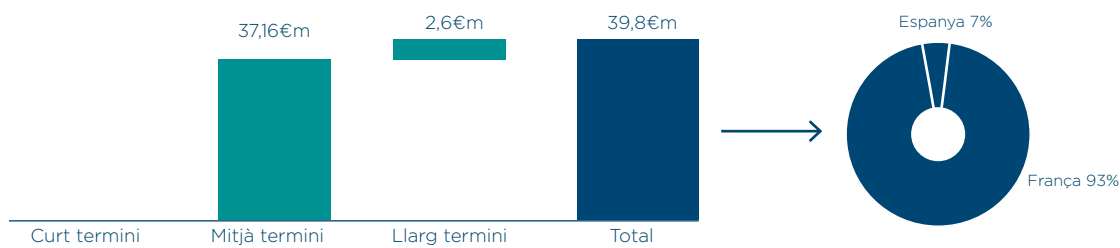


Complex d'oficines que compta amb una superfície en rehabilitació de més de 7.000 m² sobre rasant, situat a sobre de les galeries comercials de Champs-Élysées. Aquest immoble suposa un fort potencial de creació de valor i es preveu que entri en explotació durant 2015. Actualment està pre llogat a una important firma de consultoria.

A més de la cartera de projectes descrita, el Grup Colonial està duent a terme projectes de rehabilitació substancials en determinats immobles, amb la finalitat d'optimitzar el posicionament d'aquests actius en el mercat. Cal destacar rehabilitacions importants en els immobles del Louvre des Antiquaires, Washington Plaza i Cézanne St. Honoré, entre d'altres.

- **Potencial de rendes de la cartera de projectes.** La cartera de projectes del Grup Colonial permetrà generar uns ingressos per rendes addicionals d'aproximadament 40 €m (*) anuals en els propers anys, que es desglossa en el gràfic a continuació:

INGRESSOS PER RENDES ADDICIONALS DE PROJECTES I GRANS REHABILITACIONS



*Rendes estimades a preus de mercats actuals

WASHINGTON PLAZA, PARÍS



4. Noves adquisicions

Durant el segon semestre, Colonial ha realitzat dues adquisicions per un volum total de 234€M (preu excloent-hi costos d'adquisició).

A Barcelona, Colonial ha adquirit un immoble d'oficines situat a la plaça Europa, per un import de 10,4€M. Les característiques principals d'aquesta transacció són les següents:

EDIFICI PLAÇA EUROPA, 42-44

ASPECTES CLAU DE LA INVERSIÓ

Seu de Gallina Blanca – Multinacional

Barcelona – Plaça Europa

Preu (excl. costos adq.) 10,4 €m

Superfície 4.869 m²

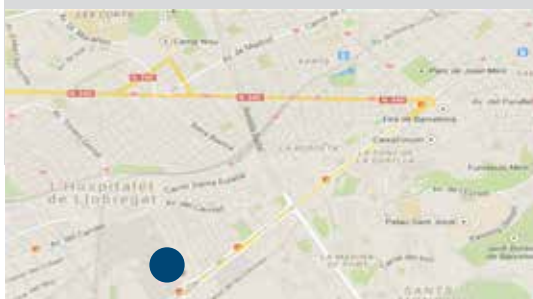
Ocupació 100%

Venciment contracte 2024

UN ACTIU CENTRAL AMB UN CLIENT AAA EN UN MERCAT CREIXENT

- Preu: 1.822 €/m² (excloent aparcament)
- 100% llogat a un client AAA
- Seu de la multinacional espanyola Gallina Blanca
- Flux de caixa sòlid amb un retorn atractiu
- Segment de mercat amb projecció de creixement
–Nova àrea de negoci–

Millora del flux d'efectiu del carter de Barcelona



A París, Colonial ha adquirit, a través de la seva filial Société Foncière Lyonnaise (SFL), un edifici situat a la rue Condorcet, al districte 9 de París, per un import de 224€M. Les característiques principals d'aquest negoci són les següents:

RUE CONDORCET 4-8

ASPECTES CLAU DE LA INVERSIÓ

Seu Gaz Réseau Distribution Fr. (GrDF)

Centre de París- Districte 9

Preu (excl. costos adq.) 224 €m

Superfície 24.970 m²

Ocupació 100%

Venciment contracte 2024

UN ACTIU PREMIUM AMB UN CLIENT AAA I AMB UNA LOCALITZACIÓ EXCEL·LENT

- 25.000 m² (10.000 m² de sòl amb opcions de desenvolupament)
- 4 edificis en un complex d'oficines
- Proper a la primera estació central de tren europea de París (Gare du Nord)
- "Blue Chip Tenant" – Seu central del grup GrDF des de fa 150 anys
- Contracte renovat recentment fins al 2024 (10 anys)
- Flux de caixa sòlid amb retorn atractiu
- Potencial de creixement districte 9 de París

Actiu *prime* que s'ajusta perfectament a l'estratègia del Grup





Cartera d'immobles





BARCELONA

17 EDIFICIS

202.134 m² S/RASANT TOTALS



MADRID

15 EDIFICIOS

171.464 m² S/RASANT TOTALS



Tota la cartera de París disposa de certificacions energètiques



PARÍS

19 EDIFICIS

351.743 m² S/RASANT TOTALS



VALOR DELS ACTIUS

- El negoci de lloguer del Grup Colonial, en tancar l'exercici 2014, ha estat valorat per Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis i BNP Paribas Real Estate en 5.757€M (6.033€M incloent-hi *transfer costs*). Els valors de les taxacions són actualitzats semestralment seguint les millors pràctiques del mercat.

VALOR ACTIUS - EXCLOENT-HI "TRANSFER COSTS"

Valoració actius (€m)	31-des-14	30-jun-14	31-des-13	des 14 vs jun 14		des 14 vs des 13	
				Total	Like-for-like ⁽¹⁾	Total	Like-for-like ⁽¹⁾
Barcelona	582	526	518	10,6%	2,7%	12,2%	4,2%
Madrid	687	634	565	8,5%	8,5%	21,7%	12,9%
París	4.025	3.832	3.640	5,0%	2,8%	10,6%	7,8%
Cartera en Explotació ⁽²⁾	5.294	4.992	4.723	6,1%	3,6%	12,1%	8,1%
Projectes	454	284	304	59,6%	14,1%	49,0%	25,0%
Altres	10	11	12	(13,4%)	(12,5%)	(14,7%)	(13,6%)
Total Negoci Patrimonial	5.757	5.287	5.039	8,9%	4,5%	14,3%	9,6%
Valor participació SIIC de París		295	308	(100,0%)		(100,0%)	
Total Grup Colonial	5.757	5.582	5.347	3,1%	4,5%	7,7%	9,6%
Espanya	1.292	1.206	1.165	7,1%	6,2%	10,9%	10,0%
França	4.466	4.376	4.182	2,0%	3,9%	6,8%	9,5%

VALOR ACTIUS - INCLOENT-HI "TRANSFER COSTS"

Valoració Actius (€m)	31-des-14	30-jun-14	31-des-13	des 14 vs jun 14		des 14 vs des 13	
				Total	Like-for-like ⁽¹⁾	Total	Like-for-like ⁽¹⁾
Total Grup Colonial	6.033	5.824	5.600	3,6%	4,6%	7,7%	9,8%
Espanya	1.330	1.242	1.199	7,1%	6,2%	10,9%	10,0%
França	4.703	4.582 ⁽³⁾	4.401 ⁽³⁾	2,6%	4,1%	6,9%	9,7%

(1) Cartera en termes comparables

(2) La cartera en explotació, inclou la cartera en renda més totes les entrades en explotació dels projectes finalitzats (excloent-ne superfícies en rehabilitació)

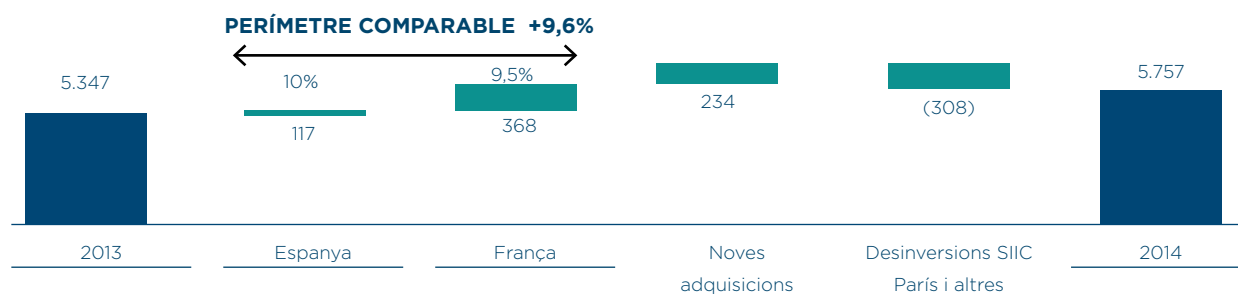
(3) Inclou participació en SIIC de París

- La valoració dels actius del Grup Colonial, el desembre de 2014, ha augmentat un +9,6% en termes comparables respecte del mes de desembre de 2013 (+4,5% vs. juny de 2014).

La cartera d'actius d'Espanya ha augmentat un 10,0% en termes comparables en els darrers 12 mesos (6,2% en 6 mesos). Aquest augment es deu principalment a una compressió de *yields*, a causa de l'interès creixent

d'inversors per actius *prime* a Madrid i Barcelona, així com als efectes positius del reposicionament dels immobles. El valor dels actius a París ha augmentat un 9,5% en termes comparables en els darrers 12 mesos (3,9% en 6 mesos). Aquest augment de valor és conseqüència del reposicionament progressiu de la cartera d'immobles amb impactes positius en rendes i *yields*, en el context d'un mercat d'inversió amb molt interès en oficines *prime* a París.

ANÀLISI VARIACIÓ VALOR ANUAL (€M)

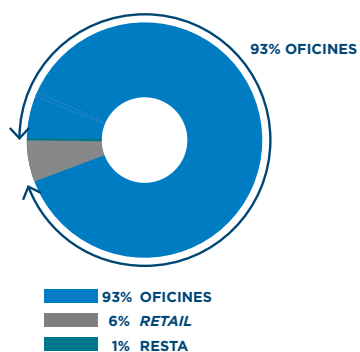


- La classificació del valor per usos, per mercat i per tipus de producte es mostra a continuació:

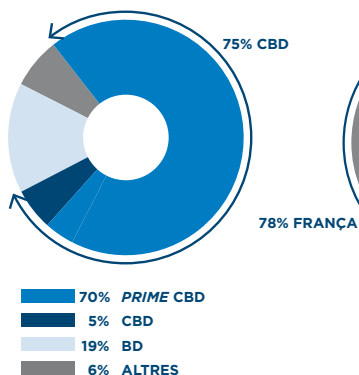
GRUP CONSOLIDAT

COLONIAL HOLDING(*)

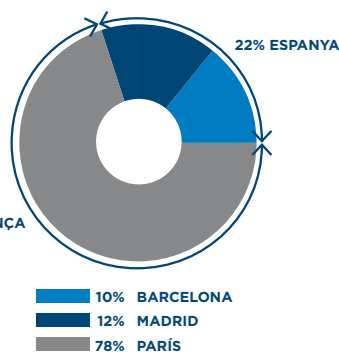
VALORACIÓ PER USOS



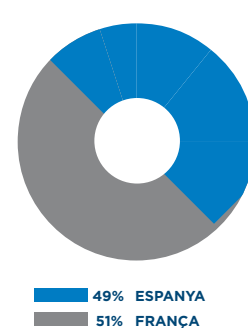
VALORACIÓ PER ZONA



VALORACIÓ PER MERCAT



VALORACIÓ PER MERCAT



(*) França = Accions d'SFL valorades a NAV.

Espanya = GAV actius posseïts directament + NAV participació SPV TM

- Respecte de la valoració de la cartera en explotació, els paràmetres principals de valor són els següents:

PRINCIPALS PARÀMETRES DE VALORACIÓ

Cartera en explotació	€m	m ² s/rasant (*)	€/m ² (*)	Valuation Yield	
Barcelona	582	187.297	3.105	6,3%	Yields brutes
Madrid	687	159.079	4.321	5,8%	
París	4.025	352.397	11.421	4,5%	Yields netes

Per comparar els paràmetres de la valoració dels actius de Colonial amb dades de mercat cal tenir en compte els aspectes següents:

1. A Espanya, els consultors publiquen en els seus informes de mercat *yields* brutes (Yield bruta = rendes brutes / valor excl. *transfer costs*).
2. A França, els consultores publiquen en els seus informes de mercat *yields* netes (Yields netes = rendes netes / valor incl. *transfer costs*).

(*) A Barcelona, els m² per al càlcul de la repercussió corresponen a la superfície sobre rasant de tots els actius, excloent-ne el projecte Parc Central, i 100 m² de locals no estratègics.

A Madrid, els m² corresponen a la superfície sobre rasant de tots els actius.

A França, els m² corresponen a la superfície sobre rasant del total de la cartera, excloent-ne el projecte Richelieu i l'actiu de 90 Champs-Élysées, i incloent-hi addicionalment algunes superfícies llogables sota rasant de la cartera (43.574 m²). La resta de la superfície sota rasant correspon principalment a places d'aparcament.

- D'acord amb la NIC 40, el Grup determina bianualment el valor raonable de les inversions immobiliàries. Aquest valor raonable es determina prenent com a valors de referència les valoracions realitzades per tercers experts independents a la data de realització de l'estat de situació financera consolidat.

Els experts independents contactats per a la valoració dels actius de Colonial han estat Jones Lang LaSalle a Espanya, i CB Richard Ellis Valuation, Jones Lang LaSalle i Atis Real, a França, tant per als exercicis 2014 com 2013 de manera que el valor raonable reflecteix les condicions de mercat dels elements de les propietats d'inversió.

Els immobles s'han valorat de forma individual, considerant cadascun dels contractes d'arrendament vigents al tancament del període. Per als edificis amb superfícies no llogades, aquests han estat valorats basant-se en les rendes futures estimades, descomptant un període de comercialització. Les rendibilitats estimades (*yield*) depenen principalment del tipus i antiguitat dels immobles, i de la seva ubicació, de la qualitat tècnica de l'actiu, així com també del tipus de llogater i grau d'ocupació, entre d'altres.

Els honoraris dels taxadors són independents del resultat de la valoració. Els honoraris estan basats en el número d'actius valorats.

DETALLS ACTIUS

CARTERA DE LLOGUER BARCELONA (m²)

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

CARTERA DE LLOGUER MADRID I RESTA ESPANYA (m²)

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

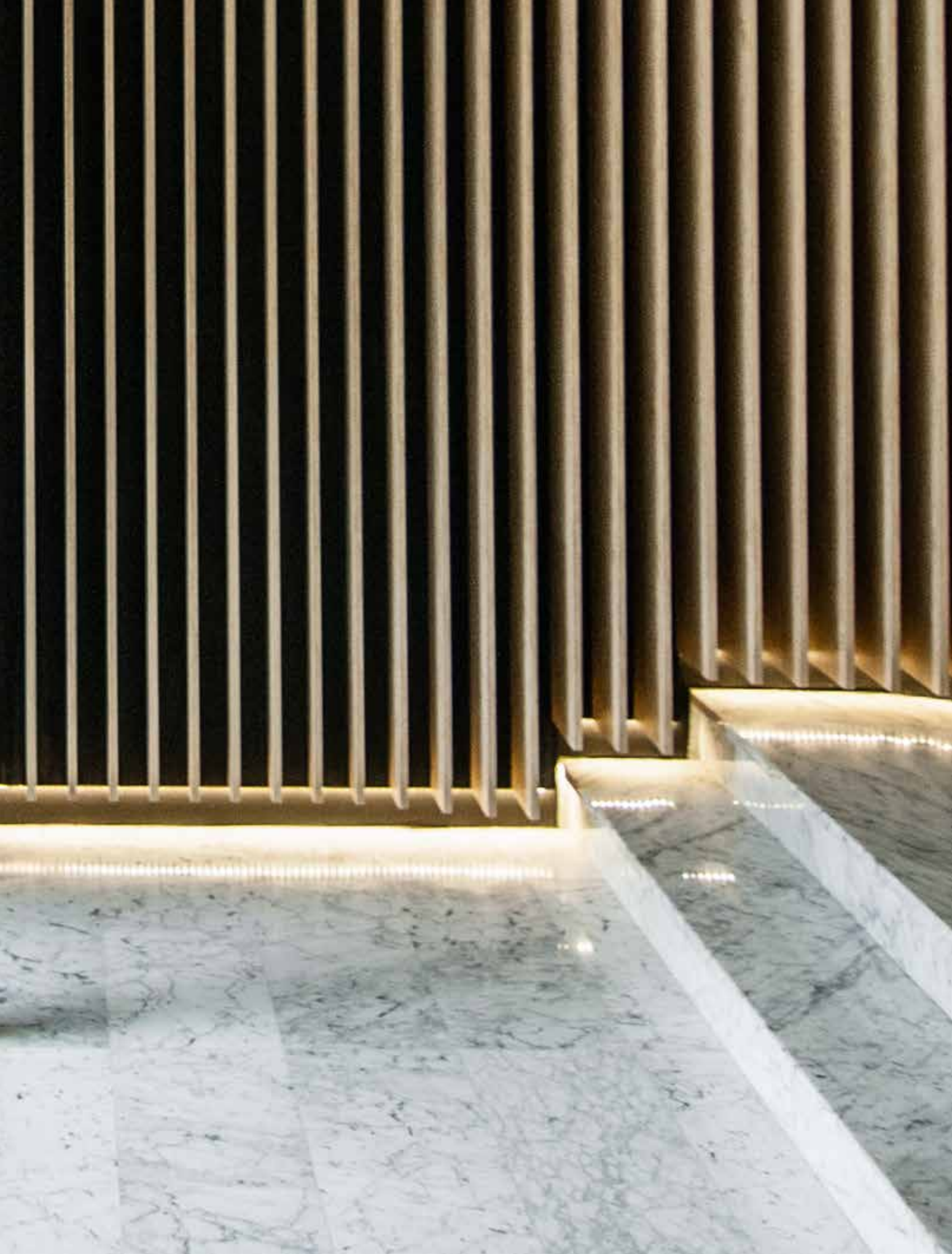
CARTERA DE LLOGUER FRANÇA (m²)

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



The background of the slide features a modern architectural design. On the left, there are vertical wooden slats in a warm, light brown tone. To the right, a glass partition with dark metal framing is visible, reflecting the interior space. The overall lighting is soft and even.

Situació econòmico- financera



RESULTATS 2014

Els ingressos per rendes del Grup Colonial han augmentat un 3,2% en termes *like for like*. La cartera d'Espanya ha tingut un creixement positiu del 0,5% *like for like*, gràcies al bon comportament de la cartera de Madrid (+ 5,4%), que ha compensat el descens del 4,6% en la cartera de Barcelona. A París, els ingressos per rendes comparables han augmentat un 4,3%.

L'increment *like for like* dels ingressos per rendes correspon principalment als nous contractes signats els anys 2013 i 2014, en els actius de Martínez Villergas, Recoletos, Edouard VII, Washington Plaza i Hanovre.

161€M, xifra un 2% inferior a la de l'any anterior. En termes *like for like*, aquesta xifra ha augmentat un 4,1%, a causa principalment de l'augment dels ingressos per rendes comparables.

El resultat net recurrent⁽²⁾ és positiu i assoleix els 16,7€M, un increment de 13€M respecte al mateix període de l'any anterior, a causa de menys costos financers recorrents⁽⁴⁾.

El resultat net atribuïble al Grup és positiu i puja a 492€M, a causa principalment de l'impacte positiu extraordinari de la "desconsolidació"⁽⁵⁾ d'Asentia.

L'EBITDA recurrent del Grup és de

ANÀLISI DEL RESULTAT - €m

	2014	2013	Var.	Var.% ⁽¹⁾
Ingressos per rendes	211	213	(2)	(1%)
Despeses d'explotació netes ⁽³⁾ i altres ingressos	(19)	(17)	(2)	(14%)
Despeses estructura	(32)	(32)	0	(1%)
EBITDA recurrent	161	165	(4)	(2%)
Resultats associats a SIIC de París - recurrent	4	11	(7)	(62%)
Resultat financer recurrent	(102)	(124)	22	18%
Impostos i altres - resultat recurrent	(8)	(8)	(0)	(1%)
Minoritaris - resultat recurrent	(39)	(41)	2	4%
Net Profit recurrent - després d'ajustaments específics companyia ⁽²⁾	16,7	3,6	13	-
EPRA Earnings	435	(518)	953	-
Resultat net atribuïble al Grup	492	(547)	1.039	-

(1) Signe segons l'impacte en benefici ("profit impact").

(2) Net Profit Recurrent = EPRA Earnings + ajustaments específics companyia. Destaca en particular l'ajustament d'activitats discontinuades (Asentia).

(3) Despeses repercutibles netes d'Ingressos per repercusió + despeses no repercutibles.

(4) Cal destacar que l'impacte de la reestructuració de Colonial i de la nova estructura de capital es produeix a partir de maig de 2014.

(5) Desconsolidació d'Asentia entesa com a sortida del perímetre de consolidació.

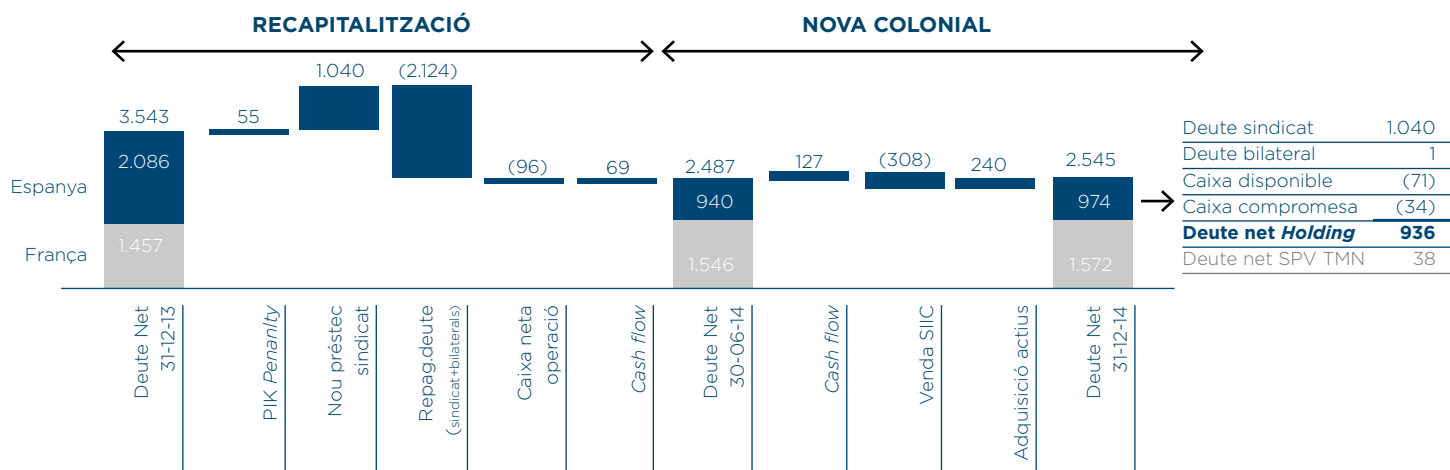
DEUTE

El deute financer net del Grup el 31 desembre de 2014 és de 2.545€M,

El deute net consolidat del Grup Colonial ha disminuït en pràcticament 1.000€M (-28,2%) durant l'any 2014 gràcies al procés de recapitalització de Colonial, que ha permès reduir el seu deute net en 1.111€M (-53,3%). A França, en canvi, l'endeutament ha augmentat 114€M (+7,8%), degut bàsicament a les inversions en actius.

L'evolució del deute de Colonial durant l'any 2014 ha estat la següent:

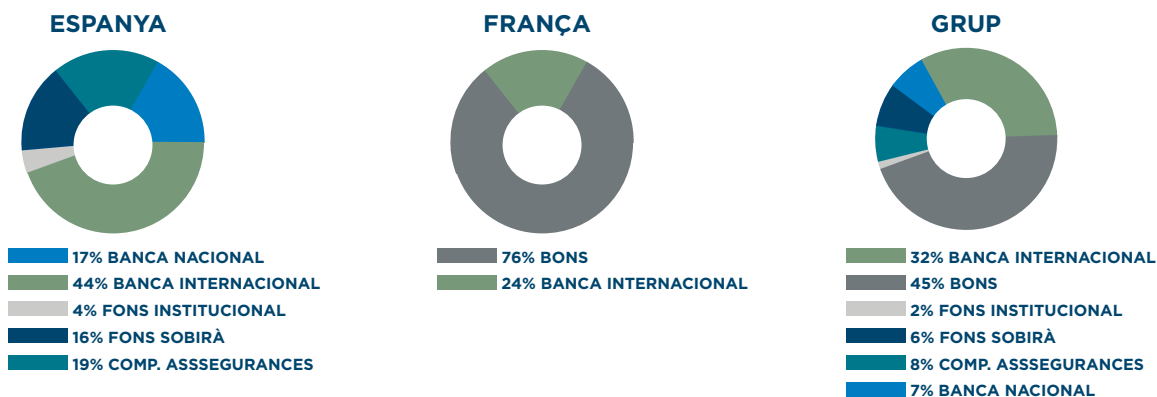
MOVIMENTS DEL DEUTE NET (€m) - DESEMBRE 2014



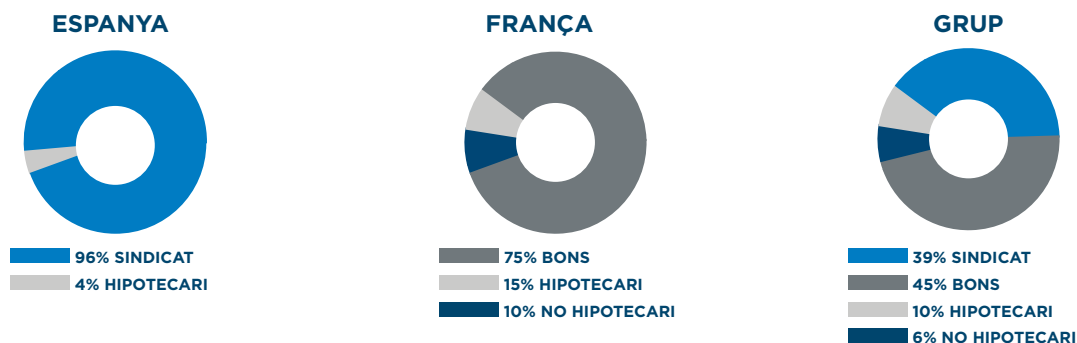
El Grup Colonial disposa d'una mescla de deute adequadament diversificat, amb venciments a llarg termini, que li permetran aprofitar futures oportunitats de creixement.

Les característiques principals del deute del Grup són les següents:

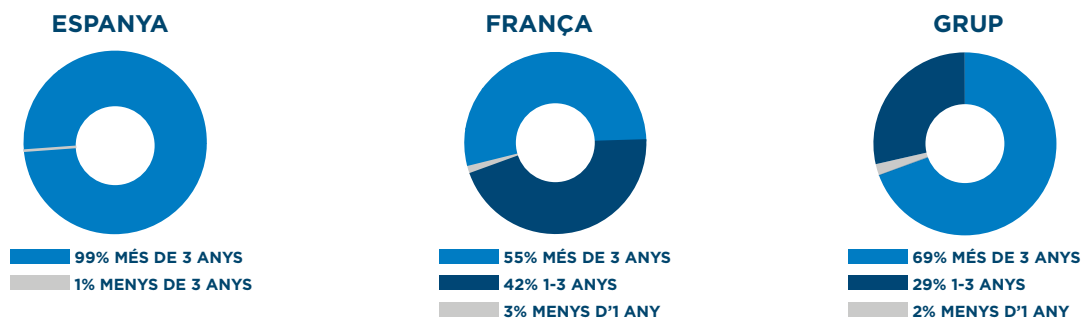
TIPUS DE PRESTAMISTA 31/12/2014



TIPUS DE DEUTE DISPOSAT 31/12/2014



VENCIMENT DE DEUTE CONTRACTAT 31/12/2014



Espanya

Spread Deute actual	387 p.b.
Vida mitjana saldos disposats (anys)	4,1
Vida mitjana deute contractat (anys)	4,1
Deute contractat	1.083 €m

França

Spread Deute actual	205 p.b.
Vida mitjana saldos disposats (anys)	3,8
Vida mitjana deute contractat (anys)	3,9
Deute contractat	2.188 €m

Total

Spread Deute actual	278 p.b.
Vida mitjana saldos disposats (anys)	3,9
Vida mitjana deute contractat (anys)	3,9
Deute contractat	3.271 €m

Gestió activa del balanç – “Liability Management”

Durant el mes de novembre, SFL, filial del Grup a París, ha implementat amb èxit dues operacions que s'emmarquen dins de la política de gestió activa del balanç. En particular, s'han realitzat les següents operacions de liability management a França:

1. L'emissió de bons per un volum de 500€M, amb un venciment a 7 anys (11/2021) i un cupó fix de l'1,875%
2. La recompra parcial de bons existents per un volum de 300€M

Aprofitant una finestra d'oportunitat en els mercats de capitals, aquestes operacions han permès millorar el venciment mitjà del deute del Grup, tot reduint al mateix temps el cost financer mitjà.

AUSIAS MARC, BARCELONA



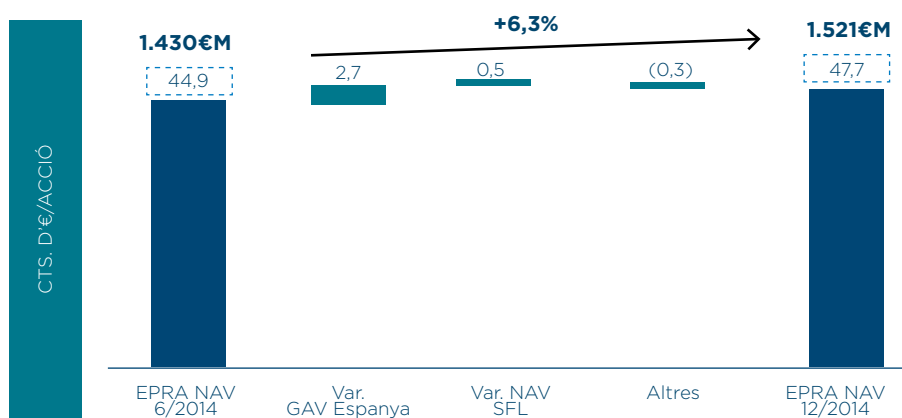


EPRA Net Asset Value (NAV)

L'EPRA NAV del Grup Colonial, el 31 de desembre de 2014, és de 1.521€M, la qual cosa equival a 47,7 cèntims d'euro/acció, un augment del +6,3% en els darrers 6 mesos.

Les variacions principals del NAV el 31/12/2014 respecte del NAV el 30/06/2014 es mostren en el gràfic següent:

EPRA NAV COLONIAL



L'increment del valor dels actius ha suposat un augment de 3,2 cèntims de l'EPRA NAV (2,7 cèntims corresponen a Espanya i 0,5 cèntims a França). Per contra, les provisions i altres efectes han suposat un impacte negatiu de 0,3 cèntims d'euro a l'EPRA NAV.

La cotització el 23 febrer de 2015 és de 63 cèntims d'euro/acció i el preu objectiu del consens d'analistes és de 61 cèntims d'euro/acció.

L'EPRA *net asset value* (EPRA NAV) es calcula a partir dels fons propis de la companyia i amb l'ajust de determinades partides, segons les recomanacions de l'EPRA.

EPRA NET ASSET VALUE (€M)

	12/2014	6/2014	12/2013
Fons propis consolidats	1.423	1.476	409⁽¹⁾
Inclou:			
(i.a) Revaloració d'actius d'inversió (en cas d'aplicar NIC 40)	4	4	4
(i.b) Revaloració d'actius en desenvolupament (en cas d'aplicar NIC 40)	na	na	na
(i.c) Revaloració d'altres inversions	11	11	13
(ii) Revaloració d'arrendaments financers	na	na	na
(iii) Revaloració d'actius mantinguts per a la venda	na	na	na
Exclou:			
(iv) Valor de mercat d'instruments financers	9	10	10
(v.a) Impostos diferits	73	67	63
(v.b) Crèdits fiscals registrats en balanç	-	(143)	(143)
Inclou/exclou:			
Ajustos d'(i) a (iii) respecte d'interessos d'aliances	na	5	3
EPRA NAV - €m	1.521	1.430	238
EPRA NAV - cèntims d'euro per acció	47,7	44,9	94,9
<i>N. d'accions (m)</i>	<i>3.189</i>	<i>3.189</i>	<i>251</i>

(1) Fons Propis consolidats ajustats pels impactes d'activitats discontinuades i d'altres activitats sense recurs a Colonial

Càlcul de l'EPRA NAV. Seguint les recomanacions EPRA, i partint dels fons propis consolidats de 1.423€M, s'han realitzat els ajustaments següents:

1. Revaloració d'inversions: correspon a la plusvàlua latent (no comptabilitzada en balanç) de determinats actius registrats segons valor comptable i ascendeix a 4€M.
2. Revaloració d'altres inversions: correspon a la plusvàlua latent (no comptabilitzada en balanç) d'altres inversions realitzades pel Grup.
3. Ajustament d'MTM comptabilitzats: per a la determinació de l'EPRA NAV s'ha ajustat el valor net de l'MTM (mark-to-market) dels instruments de cobertura (+9€M) registrats en el balanç.
4. Ajustament d'impostos diferits: ajustament de l'import dels impostos diferits associats a la revaloració dels actius immobiliaris (+73€M) registrats en el balanç.

L'EPRA NNNAV, el desembre de 2014, és de 1.408€M, la qual cosa correspon a 44,2 cèntims d'euro/acció.



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

	12/2014	6/2014	12/2013
EPRA NAV	1.521	1.430	238
Inclou:			
(i) Valor de mercat d'instruments financers	(9)	(10)	(10)
(ii) Valor de mercat del deute	(32)	(43)	(34)
(iii) Impostos diferits	(71)	(65)	(61)
(iv) Crèdits fiscals registrats en balanç	na	143	143
EPRA NNNAV - €m	1.408	1.455	277
EPRA NNNAV - cèntims d'euro per acció	44,2	45,6	110,4
<i>N. d'accions (m)</i>	<i>3.189</i>	<i>3.189</i>	<i>251</i>

Per al seu càlcul s'han ajustat en l'EPRA NAV les partides següents: el valor de mercat dels instruments financers (-9€M), el valor de mercat del deute (-32€M) i els impostos que es meritarien amb la venda dels actius al seu valor de mercat (-71€M), tot aplicant-hi la bonificació per reinversió.

El Grup Colonial té crèdits fiscals per valor de 1.019€M, associats a bases imposables negatives, pendents de compensar amb la generació d'ingressos futurs. Això significa que les quotes per impost de societats que es generin en el futur, es compensaran parcialment amb els crèdits fiscals esmentats, els quals, amb la nova reforma fiscal, es mantenen sense data límit fins a ser completament compensats.

Evolució borsària

Colonial constitueix actualment la primera immobiliària cotitzada espanyola en termes de capitalització.

CAPITALITZACIÓ BORSÀRIA €M (*)

Colonial		2.012
Peer 1		1.486
Peer 2		628
Peer 3		377
Peer 4		274

VOLUM MITJÀ DIARI (30 DIES) €M

Colonial		10,8
Peer 1		9,0
Peer 2		2,5
Peer 3		1,7
Peer 4		1,1

(*) A 23 de febrer de 2015. Immobiliàries cotitzades amb un volum diari negociat > 0,5€M

Colonial forma part de dos índexs de l'EPRA: l'FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe i l'FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone, del Global Property Index 250 (GPI 250 Index), així com de l'índex Ibex Medium Cap.

Aquests índexs constitueixen índexs immobiliaris de referència per a empreses cotitzades internacionals.

Adicionalment, Colonial forma part de l'índex Investment Property Databank (IPD), un índex de rendibilitat immobiliària de referència a nivell mundial.

La variació del valor de la cotització des de la recapitalització de maig de 2014 es mostra a continuació:



Responsabilitat Social Corporativa





RESPONSABILITAT SOCIAL CORPORATIVA

El 2015, el Grup Colonial publica la primera Memòria de Responsabilitat Social Corporativa per tal de donar resposta a les expectatives de tots els seus grups d'interès.

Els grups d'interès del Grup Colonial es defineixen com el conjunt de persones que han contribuït al progrés de la companyia, se'n consideren part i, al seu torn, són els responsables del desenvolupament empresarial del Grup. Aquests grups estan representats pels accionistes i inversors, els finançadors,

els clients, els empleats, els proveïdors i la societat en el seu conjunt.

L'Informe anual 2014 dona resposta a les inquietuds i expectatives de tots ells. En aquest capítol es recullen aquells aspectes que fan referència a proveïdors, empleats i ecoeficiència com a part de la societat.

Per a més informació, vegeu la Memòria de Responsabilitat Social Corporativa 2014.

Model de sostenibilitat del Grup Colonial

1. Estratègia clara de generació de flux d'efectiu a través de gestió proactiva de la cartera.
2. Rendibilitat atractiva amb un perfil de risc baix.
3. Cartera prèmium d'immobles d'alta qualitat i màxima eficiència energètica.
4. Excel·lència en la prestació de serveis.
5. Gestió transparent dels grups d'interès.

Gestió col·laborativa amb els proveïdors

El Grup promou i incentiva la col·laboració amb aquells proveïdors i contractistes que acreditin estàndards socials, ambientals i d'ordre ètic que combreguin amb els seus.

El 2014, Immobiliària Colonial ha treballat amb un total de 720 proveïdors i SFL amb un total de 994, dels quals el 83% i el 98,8%, respectivament, es caracteritzen per ser proveïdors

locals. El 100% dels proveïdors de negoci del Grup Colonial (entesos com els proveïdors de serveis als immobles) estan subjectes a processos d'homologació, amb l'objectiu de garantir en tot moment el compliment legal i el compliment del codi ètic de la companyia.

Equip de professionals

L'objectiu de la gestió dels recursos humans és el de fomentar el potencial humà i professional mitjançant el desenvolupament de les persones que formen part de l'organització. En aquest sentit, es busca oferir una ocupació estable i de qualitat, per així poder aconseguir els objectius establerts en el pla estratègic del Grup i garantir la satisfacció dels empleats. Així mateix, les accions de recursos humans definides fins ara reflecteixen

el compromís del Grup amb una estratègia de creixement centrada en el client i en la qual els empleats participin plenament en la seva consecució.

Al tancament de l'any 2014, el Grup comptava amb la implicació de 145 persones, de les quals el 51% desenvolupava les seves funcions a SFL i el 49% a Immobiliària Colonial, amb una diversitat de plantilla composta per un 61% de dones i un 39% d'homes.

Ecoeficiència

El Grup Colonial assumeix el compromís de procurar el respecte més gran pel medi ambient en el desenvolupament de les seves activitats, així com de minimitzar els efectes negatius que, eventualment, puguin ocasionar aquestes activitats des de les societats del Grup. Amb aquesta finalitat, es treballa per establir les millors pràctiques, tot involucrant clients, treballadors i proveïdors, per assolir uns alts nivells d'eficiència en els seus edificis, i reduir-ne així l'impacte en l'entorn. Aquest objectiu té com a finalitat aconseguir una cartera d'edificis eficients que requereixin un consum de recursos menor en la seva activitat diària, i per tant assolir una disminució de les emissions de CO₂, una reducció

del consum i generació de materials, i una disminució en el consum d'aigua.

Amb la intenció d'establir l'estratègia que permeti assolir els objectius, la direcció va aprovar una Política general en què es compromet a l'aportació dels recursos necessaris per assolir aquests objectius i metes. Així mateix, s'han dut a terme auditories energètiques que han permès fer la revisió energètica inicial (tot utilitzant els termes de l'ISO 50.001), amb la definició de les àrees d'ús significatiu d'energia i la identificació de les oportunitats per millorar l'acompliment energètic.

CONSUMS I EMISSIONS 2014

Indicadors de sostenibilitat	Unitats de mesura	Nombre d'immobles *	Consum
Consum i emissions en oficines pròpies Grup Colonial (Diagonal 530, Castellana 52 i Washington Plaza)			
Consum Elèctric (G4-EN3) (EPRA Elec-Abs)	MWh	3	1.069
Emissions CO ₂ (G4-EN15) (EPRA GHG-Dir-Abs)	Teq CO ₂	3	330,8
Consum i emissions en oficines llogades*. (Gestió de subministraments Grup Colonial)			
Consum energètic total ·Consum elèctric ·Consum combustibles ·Consum calefacció i fred (G4-EN4) (EPRA Fuels-Abs, Elec-Abs, DH&CAbs)	MWh	32	89.329
Emissions CO ₂ (G4-EN17) (EPRA GHG-Indir-Abs)	Teq CO ₂	32	15.484
Consum aigua immobles propis i llogats*			
Consum Aigua (G4-EN8) (EPRA Water-Abs)	M ³	30	244.305

*Immables en els quals el Grup Colonial disposa de control en la gestió de subministraments de part de l'immoble o de la totalitat.
Per a més informació i detall, vegeu la Memòria de Responsabilitat Social Corporativa del Grup Colonial 2014.

PLANTILLA GRUP COLONIAL EL 31/12/2014

Categoria laboral	Dona	Home
Direcció	5	12
Comandaments intermedis	19	28
Personal administratiu	64	17
Edat (anys)		
Menys de 30	2	3
30-50	60	39
Més de 50	26	15
Total plantilla	88	57
Total empleats Grup Colonial		145
Estabilitat de la plantilla		
Antiguitat mitjana de la plantilla (anys)	12	

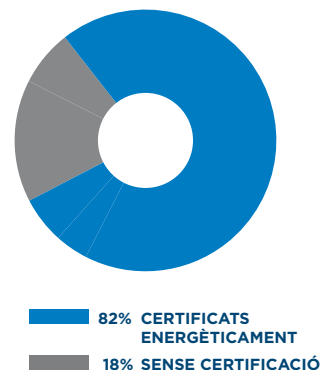
PARTICIPACIÓ TOTAL FORMACIÓ GRUP COLONIAL

	Participants	Hores
Total	110	4.027
Inversió (€)	251.436	

Certificacions

El Grup Colonial té com a objectiu treballar la millora de l'eficiència energètica, basada en els processos de certificació energètica, per tal d'implantar processos de millora contínua en els immobles. En el seu inventari disposa d'immobles amb acreditacions de cinc normes: ISO 50001, ISO 14001, BREEAM, LEED i HQE. A més, l'empresa disposa de certificacions d'eficiència energètica de compliment obligat a Espanya.

En l'actualitat, el 50,9% dels immobles disposen d'alguna certificació en aquesta matèria (la qual cosa suposa un 81,8% de certificació sobre valor de la cartera) i s'ha establert un objectiu de certificació per al 2015 que suposarà la certificació de 17 immobles més (cap d'aquests disposa de certificació el 2014). Així, el 2015 s'aconseguirà un 83% d'immobles certificats en cartera.



ALFONSO XII, MADRID



El nostre patrimoni





EL NOSTRE PATRIMONI

**TORRE BCN**

La torre, que es compon d'una planta baixa porticada i dotze plantes dedicades a oficines, es troba a la plaça Cerdà, al límit administratiu entre Barcelona i l'Hospitalet de Llobregat. La torre ocupa una posició privilegiada a la ciutat, tant per la seva visibilitat des de la Gran Via, una de les principals portes d'accés a Barcelona, com per la seva immediata accessibilitat al centre urbà, l'aeroport i els grans recintes d'exposició.

**PASSEIG DEL TIL·LERS**

Aquest edifici situat a Pedralbes, un dels barris més elegants de la ciutat, combina els grans envidrats amb la iconografia classicista encarnada per pilastres, cornises i timpans. D'això en resulta una construcció espectacular i vistosa que afegeix a la idea de funcionalitat pròpia d'una moderna seu corporativa el prestigi d'allò simbòlic, representat en aquest cas pels fragments d'arquitectura clàssica que singularitzen les seves façanes.

**AV. DIAGONAL, 682**

Aquesta vistosa torre d'oficines de 13 plantes d'altura és el resultat de la renovació integral d'un edifici preexistent, del qual se n'ha conservat tan sols l'estructura. L'operació duta a terme, que ha permès dotar l'edifici dels equípaments i prestacions més actuals, ha suposat també un canvi radical en la seva imatge externa i interna. El volum, de línies sòbries i elegants, presenta unes façanes en forma de mur cortina de gran transparència i riquesa cromàtica en què predominen els tons verdosos i acerats.

**AV. DIAGONAL, 609-615**

Aquest conjunt urbà format per dos edificis d'oficines, un centre comercial i un ampli aparcament està situat en un dels pols principals d'activitat terciària i comercial que estructuren la Barcelona moderna sorgida amb la prolongació cap a l'oest de l'avinguda Diagonal, autèntica columna vertebral de la ciutat. Els volums cúbics de les oficines, amb la seva forma sòbria i rotunda, constitueixen el tret visual més destacat d'aquest edifici, fins al punt que, popularment, se'l coneix com "el dau".





BERLÍN, 38 - 48 / NUMÀNCIA, 46

Aquest edifici, projectat pel famós arquitecte Ricard Bofill, es caracteritza per la seva capacitat per conjuguar una composició d'esperit clàssicista amb una definició constructiva i tècnica de gran actualitat. El recurs d'agrupar dues plantes en un sol motiu compositiu li confereix un toc de monumentalitat sense detriment de la practicitat i el bon funcionament del conjunt. Les set plantes destinades a oficines s'organitzen segons un sistema modular que permet disposar amb versatilitat d'oficines de diferent mida.



TGA

Nou complex de dos edificis d'oficines a la confluència de Travessera de Gràcia i Amigó. Els dos edificis comprenen 8.000 m² i compten amb la certificació mediambiental LEED GOLD pels seus alts estalvis energètics i en reducció d'emissions de CO₂. La singularitat de les seves modernes façanes d'alumini i vidre, sense oblidar la il·luminació LED nocturna, el converteixen en un referent a la ciutat. Especialment la façana de Travessera de Gràcia 11 destaca pel vidre Geoda que fa que canviï de to de color en funció de la llum exterior. Una de les principals característiques d'aquests dos edificis són l'abundant llum natural i la màxima qualitat de les seves instal·lacions i acabats, que permeten transmetre una excel·lent imatge corporativa als seus arrendataris.



AV. DIAGONAL 530-532

Aquest elegant edifici d'oficines ocupa una posició privilegiada en el tram central de l'avinguda Diagonal, en un punt de gran concentració d'activitats financeres i comercials. Destaca per la brillant concepció de la seva façana, la capa més externa de la qual està formada per un sistema de làmines verticals orientables de vidre fumant que funcionen com una persiana para-sol, tot mantenint l'efecte de transparència.



AV. DIAGONAL, 409

Aquesta magnífica peça d'arquitectura urbana està situada a la cruïlla de l'avinguda Diagonal amb el carrer de Balmes i ocupa una parcel·la que s'afila cap al punt d'intersecció d'ambdós carrers. Consta de vuit plantes i tots els locals tenen contacte directe amb l'exterior i unes condicions d'il·luminació natural òptimes. Ideal per a les companyies que desitgin combinar l'elegància d'allò clàssic amb la funcionalitat de l'edifici d'oficines més modern.



VIA AUGUSTA, 21- 23

Situat a prop de la confluència entre Via Augusta i Diagonal, aquest edifici és l'arquetip de la construcció destinada a oficines: és un volum cúbic contundent en el qual es combina la pedra que forma les ares amb els murs cortina vidrats que ocupen els grans llenços de vidre de les façanes. La planta baixa ofereix la possibilitat de disposar d'un local comercial de característiques singulars. Les dues darreres plantes disposen d'àmplies terrasses des de les quals es gaudeix de vistes excel·lents sobre la ciutat.

**TORRE MARENOSTRUM**

Torre Marenostrium és un dels edificis més singulars i rellevants que hi ha a la ciutat. Es tracta d'un edifici d'oficines de gran espectacularitat, tant per la seva ubicació, al front marítim de la ciutat, com per la seva concepció de sinuosa i moderna arquitectura, inspirada en una forma rocosa vidrada batuda pel vent i l'aigua al peu del Mediterrani. Això el converteix en un clar referent en la silueta urbana barcelonina.

**AUSIÀS MARC, 148**

Aquest edifici sobresurt a la ciutat de Barcelona pel fet d'estar situat en una de les zones amb més equipaments culturals de la ciutat (com L'Auditori i el Teatre Nacional de Catalunya) i ben a prop de l'àrea de negocis del 22@. Ausiàs Marc, 148, rehabilitat integralment amb les darreres novetats tecnològiques i de serveis, és un edifici sostenible en el qual cal destacar el seu sistema d'il·luminació intel·ligent, amb el qual s'obtenen grans estalvis en el consum d'energia.

**DIAGONAL GLÒRIES**

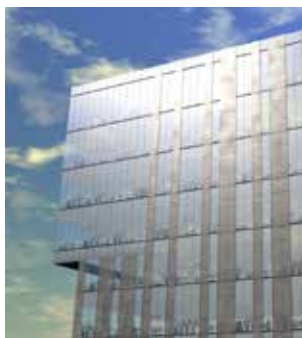
Es tracta d'un conjunt format per quatre edificis situats dins d'un complex més ampli en el qual es combinen les àrees d'oficines amb la presència d'un gran centre comercial. És al costat de la plaça de les Glòries Catalanes, focus urbà excepcional on es creuen la Gran Via, la Meridiana i la Diagonal, les tres avingudes principals de Barcelona, i que en els darrers anys s'està confirmant com un dels centres direccionals més complexos i actius de la ciutat moderna.



PARC CENTRAL 22@ - BARCELONA

Solar situat en ple districte 22@ que permeirà el desenvolupament d'un complex d'oficines de quasi 15.000 m², situat davant de l'avinguda Diagonal, una de les zones de més projecció de la ciutat de Barcelona. L'inici del projecte no està previst a curt termini. Els materials i els acabats seran de la màxima qualitat, i l'edifici estarà dissenyat per integrar-se perfectament en el seu entorn.

Els material i els acabats seran de la màxima qualitat, i l'edifici estarà dissenyat per integrar-se perfectament en el seu entorn. Disposarà de 136 places d'aparcament al mateix edifici.



COMPLEX OFICINES ILLACUNA

Situat en ple districte 22@, una de les zones amb més activitat econòmica de Barcelona, Illacuna és un edifici insígnia: tant per la seva situació com per les seves característiques excepcionals. És un complex immobiliari singular concebut a partir de 3 edificis amb diferents plantes tipus que allotgen oficines de disseny avantguardista. El joc de volums de l'edifici, construït en diferents nivells, transmet lleugeresa i aporta dinamisme visual a una obra de grans dimensions que destaca per la seva originalitat i imponentia.



COMPLEX OFICINES SANT CUGAT NORD

Aquest potent conjunt edificatori, situat dins de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, està format per tres volums autònoms vinculats entre ells per un basament que garanteix el seu funcionament unitari. L'estratègia principal de la implantació és la de presentar els edificis com una fita en el paisatge. La localització és estratègica: al peu de l'estació de ferrocarril o metro lleuger i a prop del punt d'enllaç amb l'autopista, de manera que l'accés a Barcelona, així com a l'aeroport, és ràpid i directe.



PLAÇA EUROPA 40-42

Singular edifici d'oficines d'última generació i recent construcció amb 4.869 m² sobre rasant. L'immoble està ubicat al municipi de l'Hospitalet de Llobregat, dins de la nova àrea de negocis de la Plaça Europa, a la confluència dels carrers Amadeu Torner amb la Gran Via de les Corts Catalanes. La zona està dotada d'excel·lents comunicacions cap al centre de Barcelona i l'Aeroport del Prat.



BREEAM® ES

ALFONSO XII

La singularitat d'aquest immoble rau en l'habilitat amb la qual estan conjugats el classicisme dels seus volums i la funcionalitat dels seus espais. L'edifici ofereix, a totes les plantes, uns espais especialment diàfans i flexibles, amb amplis finestrals que aporten un alt nivell de lluminositat, així com unes vistes excepcionals sobre el paisatge urbà que l'envolta. Un avantatge important de l'edifici és la seva situació al davant del parc del Retiro, a pocs metres del passeig del Prado i l'eix de la Castellana.



ALCALÁ, 30-32

Rere una façana d'estil clàssic i ubicat en un lloc tan representatiu com el carrer d'Alcalá, en ple centre històric i de l'àrea de negocis, s'amaga, sorprenentment, un dels blocs d'oficines de més alt nivell i prestigi de la ciutat. L'edifici va ser totalment rehabilitat el 1995 amb uns espectaculars resultats que el converteixen en un dels edificis d'oficines més notables per la seva originalitat i qualitat. Dos amplis atris centrals aporten una gran lluminositat i resolen de manera brillant la carència que plantejava l'antiga estructura.



PASSEIG DE RECOLETOS, 37-41

Passeig de Recoletos, 37-41, és un edifici emblemàtic situat en un dels punts neuràlgics de Madrid. Es tracta d'un emplaçament únic, al costat de la plaça de Colón, una zona caracteritzada per la seva activitat econòmica i per la proliferació de distintius edificis d'empreses multinacionals, així com d'hotels i habitatges d'alt nivell. L'exquisida rehabilitació integral efectuada a l'edifici l'ha convertit en un referent arquitectònic de l'eix Recoletos-Prado.



PASSEIG DE LA CASTELLANA, 43

Modern edifici d'oficines situat al principal eix de negocis de la ciutat. Disposa d'excel·lents comunicacions, tant per transport públic com privat. La seva excel·lent localització, al xanfrà del passeig de la Castellana amb el de General Martínez Campos, i la seva àmplia i elegant façana, que combina amb un gran refinament granit i vidre, fan d'aquest edifici un punt de referència visual obligat a la glorieta d'Emilio Castelar.



MIGUEL ÁNGEL, 11

La concepció d'aquest singular edifici s'articula a partir d'una imponent façana de vidre doble. Els espais destinats a oficines, completament exteriors i diàfans, es distribueixen al llarg de la magnífica zona vidrada i al voltant d'un nucli central amb tres ascensors. Situat al districte de negocis de Madrid, a pocs metres del passeig de la Castellana, l'edifici ocupa un espai privilegiat, a la confluència del carrer Miguel Ángel amb el passeig del General Martínez Campos, i gaudeix d'unes comunicacions excel·lents.

**JOSÉ ABASCAL, 56**

Un edifici projectat per transmetre solidesa i elegància. Consta de vuit plantes sobre rasant i una façana sobria però amb entitat. La seva estructura, composta per franges de granit alternat amb vidre, conjuga el grau just d'estabilitat amb amplis finestrals que deixen passar la llum. La seva arquitectura, sensata i funcional, el converteix en l'edifici d'oficines perfecte. En ple districte de negocis de Madrid, a poca distància del passeig de la Castellana, la seva ubicació és excel·lent i les comunicacions, immillorables.

**CAPITÁN HAYA, 53**

Capitán Haya és un carrer que surt del Palau de Congressos, puja paral·lela al passeig de la Castellana i acaba prop de la plaça de Castilla. És en aquest entorn, a la part més alta, on s'erigeix aquest notable edifici de deu plantes caracteritzat per un disseny elegant, amb una estructura rectangular sense ostentacions i una concepció aparentment senzilla. L'edifici respira confort i una atmosfera d'equilibri i distinció summament agradable que se sent a totes les parts que el conformen.

**AGUSTÍN FOXÁ, 29**

Exclusiu edifici d'oficines situat en una zona totalment consolidada, a poca distància de la plaça de Castilla i davant de l'estació de Chamartín. L'edifici disposa d'una façana de mur cortina acabada amb alumini de color bronze. L'edifici es compon d'una planta baixa d'accés, un entresòl i onze plantes tipus sobre rasant, cadascuna de les quals té 576 m² llogables de superfície totalment exterior. Accés directe mitjançant transport públic o privat. El complex en què està ubicat disposa d'un aparcament propi.



HOTEL TRYP CHAMARTÍN

Edifici per a ús hotelier situat en una zona totalment consolidada, a poca distància de la plaça de Castilla i davant de l'estació de Chamartín. La construcció, destinada a allotjar-hi un hotel de tres estrelles, consta d'una planta baixa i 12 plantes sobre rasant amb un total de 203 habitacions. Accés directe mitjançant transport públic o privat. El complex disposa d'un aparcament propi.



RAMÍREZ DE ARELLANO, 37

Edifici perfectament situat a la confluència de l'M-30 amb l'avinguda d'América, en un entorn del tot consolidat, a pocs minuts tant de l'aeroport com del centre de la ciutat. Per la seva configuració, disseny arquitectònic i estratègica ubicació es tracta, sens dubte, d'un referent en el paisatge urbà de Madrid. Per la seva configuració i ubicació podríem considerar-lo com un edifici idoni per a una seu corporativa.



MV 49 BUSINESS PARK

Nou complex immobiliari ubicat al carrer de Martínez Villergas de Madrid, al costat de la confluència de l'M-30 i l'avinguda d'América. La seva privilegiada situació, exempta i envoltada de zones enjardinades, la seva majestuosa composició arquitectònica, així com les seves imponents façanes, disposades a quatre vents, el converteixen en un autèntic referent arquitectònic a l'entrada a Madrid per l'avinguda d'América. A la vora trobem empreses multinacionals de primer nivell que s'han vist atretes pels seus ràpids i còmodes accessos, i l'alt grau de consolidació de la zona.



LÓPEZ DE HOYOS, 35

Excepcional edifici d'oficines ubicat en una zona totalment consolidada. La seva imponent façana, que harmonitza peces de pedra artificial, maó vist i perfils de mur cortina, així com el seu aspecte modern i tecnològicament avançat, desperten, des del primer moment, un gran interès. Però l'arquitectura exterior no és l'únic que destaca d'aquest singular immoble. També cal ressaltar la qualitat i l'elegància dels seus espais interiors, dissenyats per allotjar-hi oficines de primer nivell, en què la funcionalitat i la flexibilitat són requisits indispensables.



PASSEIG DE LA CASTELLANA, 52

Aquest edifici destaca per la seva inusual façana, d'estil neoclàssic i gran simplicitat de línies, que l'estilitzen i personalitzen. La seva privilegiada situació, en una cantonada, ofereix una gran lluminositat als seus usuaris. El fet de trobar-se en ple passeig de la Castellana, l'eix de negocis més important de la ciutat, el converteix en un gran edifici d'oficines i fa que treballar-hi sigui un autèntic privilegi.



FRANCISCO SILVELA, 42

Immoble contundent pel seu aspecte de fortaleza moderna, però amb un disseny intel·ligent de línies molt simples i elegants que l'estilitzen i el converteixen en un edifici diferent, de gran notorietat, fàcilment destacable en qualsevol entorn urbà. Les seves tres façanes vidrades aporten una gran lluminositat i creen un ambient summament grat per als seus usuaris. A més, el fet de trobar-se al costat de l'avinguda d'América, molt a prop del centre de negocis de la ciutat, proporciona un accés ràpid a l'aeroport de Barajas.



ORTEGA Y GASSET, 100

Sòlid edifici la principal característica del qual és la sobrietat del seu estil, basat en una absència absoluta de motius ornamentals que puguin distreure o entorpir la funció per a la qual està pensat: ser un excel·lent edifici d'oficines que respongui a qualsevol demanda que pugui plantejar una empresa o institució, independentment de la seva complexitat. La seva ubicació, al prestigiós barri de Salamanca, nucli financer i de negocis, concretament, en un dels carrers de més renom i amb una major activitat comercial de Madrid, són avantatges importants que cal afegir a l'hora de valorar-lo.



Tota la cartera de París disposa de certificacions energètiques



WASHINGTON PLAZA

Amb una amplitud de 8.000 m² i prop de l'avenue des Champs-Élysées, el Washington Plaza figura en el primer rang dels conjunts terciaris parisencs.

S'està duent a terme un ambiciós projecte de remodelació del centre de negocis per transformar radicalment el funcionament, la identitat i la imatge d'aquest lloc, amb la creació d'un gran vestíbul al costat de l'avenue de Friedland i d'una espectacular galeria interior oberta a espais paisatgístics privats.



ÉDOUARD VII

Amb una superfície d'una hectàrea i mitja, el conjunt haussmanià Édouard VII està situat entre l'Opéra Garnier, la Madeleine i el boulevard des Capucines. La seva ubicació, al cor d'un dels barris més concorreguts de París, i el prestigi de la seva arquitectura, resultant d'una profunda reestructuració, el converteixen en un aparador excepcional. La voluntat d'SFL és permetre que aquest conjunt històric es modernitzi i enriqueixi mitjançant la remodelació dels espais d'oficines, la recepció i les zones residencials, a través de la vegetaltzació dels passadissos interiors i de l'animació del carrer comercial.



CÉZANNE SAINT-HONORÉ

Aquest conjunt immobiliari excepcional utilitzat per allotjar-hi oficines, comerços i habitatges està constituït per dos edificis autònoms, l'un al davant de l'altre, situats a ambdós costats d'un carrer privat de 100 metres de llarg per 15 metres d'amplada, al cor de la zona de negocis tradicional de la capital. Inaugurat el març de 2005, després d'una restauració exemplar, l'edifici data dels anys trenta i es caracteritza per l'absència de murs de càrrega, cosa que permet que hi hagi grans plantes funcionals. Guardonat amb dos premis, el 2004 i el 2005, el Cézanne Saint-Honoré constitueix una de les joies d'SFL.



LOUVRE SAINT-HONORÉ

Aquest immoble, caracteritzat per una ubicació de primera categoria, davant del Louvre, disposa d'enormes plantes funcionals, amb una superfície de 5.400 m² per planta. Amb la idea constant de millorar les prestacions i el confort dels usuaris, SFL ha realitzat una renovació global de les oficines per oferir unes prestacions tècniques d'acord amb els millors estàndards internacionals i amb els serveis de gamma alta, com ara seguretat les 24 hores i restaurant per a diverses empreses, entre d'altres. L'artista François Morellet ha enriquit l'edifici en integrar en la seva arquitectura una obra efímera anomenada Grandes ondes, que es podrà veure fins al 2016.



Tota la cartera de París disposa de certificacions energètiques

breeam



OZONE C. ÉLYSÉES 92

Lloc de residència de Thomas Jefferson durant la seva estada a París de 1785 a 1789, és un dels immobles més ben situats de l'avenue des Champs-Élysées, a la cantonada amb la rue de Berri. Es va dur a terme una reestructuració global de l'edifici per aportar-li tot el prestigi i es va completar el 2012 quan les oficines van obtenir la certificació HQE®.

L'immoble està ocupat per comerços a la planta baixa i per oficines d'alt nivell als cinc pisos superiors.



112 WAGRAM

Situat entre la place de l'Étoile i la Porte de Champerret, el 112 Wagram es distingeix per l'elegància de la seva arquitectura industrial, el seu disseny interior contemporani i la utilització de materials nobles, a més del seu volum interior: prop de quatre metres d'altura des del sostre al primer i el segon pis, tres grans terrasses, un pati i un jardí interior poblat d'arbres. Rere la seva façana metàl·lica revestida de maó i vidre, aquest conjunt d'oficines noves disposa de dues plantes de més de 1.100 m², flexibles, eficients i lluminoses.



176 CHARLES-DE- GAULLE

Situat a l'eix que uneix la place de l'Étoile i La Défense, aquest immoble disposa d'oficines i un gran local comercial a la planta baixa. La part central de la façana es troba just al davant dels nous jardins paisatgístics.



#CLOUD ILOT RICHELIEU

Compost per tres edificis, el #Cloud està situat molt a prop del Palais Brongniart i de l'Opéra, a la ciutat financera. Aquest conjunt immobiliari és objecte d'un redesarrolupament important, per crear un espai vital únic a partir de plantes flexibles i modernes dotades de serveis prestigiosos: centre de negocis, consergeria, restaurant, terrassa panoràmica, sala de condicionament físic...



Tota la cartera de París disposa de certificacions energètiques

breeam

NF HOE



6 HANOVRE

Rere una façana Art nouveau, aquest immoble de 1908, inscrit en el registre complementari de monuments històrics, és obra de l'arquitecte Adolphe Bocache. Disposa d'un gran vestíbul d'entrada amb una escala de ferradura. La façana es compon de dues obertures rectangulars al tercer pis amb balcons vidrats a sobre. El formigó de la façana, del vestíbul d'entrada i del forat de l'escala està cobert de gres d'Alexandre Bigot. L'immoble està situat al centre de la ciutat financera, prop de la Borsa de París, i domina el barri de l'Opéra, gràcies a la seva gran terrassa panoràmica. Recentment, s'ha realitzat una acurada restauració per oferir oficines ben distribuïdes i lluminoses.



131 WAGRAM

Situat a la mateixa distància del parc Monceau i de la place de l'Étoile, l'immoble fa cantonada amb la rue de Prony. Aquest immoble, que disposa d'una terrassa i un jardí interior, es compon de nou plantes d'oficines, construïdes sobre cinc soterranis. Té plantes lluminoses d'uns 800 m², que es poden condicionar d'una manera flexible, un auditori, un restaurant... Els locals es van renovar interiorment entre 2004 i 2005.



RIVES DE SEINE

Situat a la vora del riu Sena, prop de la Gare de Lyon i del nucli de transports col·lectius, aquest immoble és un dels grans emblemes de la renovació del barri de negocis de l'est parisenc. Erigit el 1974, aquest edifici de 16 plantes disposa d'un gran vestíbul que domina el Sena. Es va dur a terme una important rehabilitació de l'immoble, que va acabar el 2001. Això va permetre de dissenyar unes plantes modernes de 1.200 m², lluminoses i flexibles. Natixis va renovar el seu contracte d'arrendament l'any 2013.



HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN

El 2007, després de dos anys, SFL va transformar quatre immobles del boulevard Haussmann en un conjunt terciari de molt alt nivell, per a unes condicions de treball òptimes. Amb una superfície d'uns 13.000 m² i set pisos, desplegats al llarg d'una façana de 82 metres de carreu, s'articula al voltant d'un gran vestíbul central il·luminat per una vidriera. La utilització de materials naturals i nobles proporciona calidesa i esteticisme arquitectònic, mentre que la decoració interior, elegant, uneix elements clàssics i contemporanis.



Tota la cartera de París disposa de certificacions energètiques

breeam

NF HQE



LE VAISSEAU

Situat a l'Île Saint-Germain, l'immoble Le Vaisseau (en català, 'el vaixell') és anomenat així per la seva forma atípica. La seva façana evoca l'arquitectura naval, amb un sostre mòbil que es pot obrir completament en tota la seva longitud. L'arquitecte Jean Nouvel va dissenyar aquest edifici de més de 6.000 m² sota el concepte innovador d'"un vaixell amarrat a una illa", i el va concloure el 1992. SFL el va adquirir el 2006 i va voler reintegrar Le Vaisseau en el seu entorn mitjançant la reinterpretació del concepte inicial i participant en la valoració patrimonial del lloc.



GALERIE CHAMPS ÉLYSÉES

Es tracta d'una de les més prestigioses localitzacions de París i és al costat de l'avenue des Champs-Élysées, en el seu tram més transitat. S'han realitzat importants tasques de reestructuració a la galeria. Totalment redissenyada per Jean Nouvel, ha recuperat l'orgull i l'elegància. Aquest nou conjunt, que destil·la classe, d'estil haussmanià i sobri, presenta trets de modernitat, amb l'enllumenat i les escales mecàniques de metall negre. La Galerie des Champs-Élysées conté avui dia la botiga d'H&M més gran del món, de quasi 2.800 m².



96 IÉNA

Extraordinàriament ben situat, prop de la place de l'Étoile, aquest immoble de sis plantes disposa d'un pati interior i terrasses que ofereixen una vista excepcional sobre l'Arc del Triomf. Aquesta ubicació única està reforçada per la seva situació, que comprèn tres carrers, cosa que li atorga una visibilitat poc freqüent. Amb les seves grans i lluminoses plantes, de prop de 1.200 m², flexibles i funcionals, a l'edifici Iéna no li manquen avantatges.



103 GRENELLE

A la Rive Gauche, al barri des Ministères, aquest complex històric està dominat per una torre que allotjava, al segle XIX, la primera xarxa de telegrafia òptica de Chappe i, fins fa poc, l'administració de les línies de telegrafia. Des de mitjan 2009, després d'una gran reestructuració de dos anys, l'immoble disposa de 15.000 m² d'oficines per arrendar de primera categoria, amb la certificació HQE®. Ofereix alhora plantes que permeten una distribució tradicional, amb envans i espais meravellosos de més de 1.500 m² a la torre Chappe, per a distribucions paisatgístiques o mixtes. El complex també presenta un alt nivell de prestacions de serveis.



Tota la cartera de París disposa de certificacions energètiques

breeam

NF HQE®



90 CHAMPS ÉLYSÉES

Situat sobre la Galerie des Champs-Élysées, aquest immoble contemporani, remodelat recentment per Jean Novel, disposa d'una façana revestida de pedra tallada, utilitzada en els edificis haussmannians més bells. L'edifici va ser reestructurat i presenta tres lluminoses plantes, molt boniques, de 1.200 m². SFL ha signat un contracte de prearrendament amb una gran empresa internacional de consultoria per a direccions generals que entrarà en vigor a la primavera de 2015.



IN/OUT

L'immoble, situat al davant del parc Saint-Cloud, es troba entre els ponts Sèvres i Saint-Cloud i ofereix una vista magnífica. Gaudeix d'una ubicació privilegiada a l'entrada de París, en un eix important que uneix diversos punts estratègics de la regió Île-de-France. SFL ha reestructurat totalment els 35.000 m² d'aquest patrimoni industrial i cultural, que destaca per la seva història, per crear un conjunt immobiliari d'oficines totalment nou, amb les certificacions HQE®, BREEAM i LEED, que manté el vincle amb la memòria històrica del lloc. L'edifici principal està destinat a oficines i se li acaba d'afegir una nova construcció molt moderna destinada al sector serveis.



4-8 RUE CONDORCET

Situat al districte 9, l'edifici Condorcet és a prop del CBD de París i els principals centres de transport. Tota la propietat data de finals del segle XIX i consta de 7 edificis. Gaudeix d'una ubicació prominent vorejat per quatre carrers: el carrer Maubeuge, rue Condorcet i el Pétreille i la rue du Faubourg Poissonnière. Aquest complex està ple d'història a través de la conservació dels elements històrics. L'interior dels edificis inclou moltes característiques neoclàssiques, com les columnes tallades, sostres pintats o molts elements decoratius en marbre i fusta. El prestigi dels edificis es veu reforçada per l'escala monumental de l'edifici central i ampli pati enjardinat.

Construït a partir de 1863 per l'arquitecte Léon Armand Darrou, l'immoble té una arquitectura de prestigi i és la ubicació històrica de GDF Grup que l'ocupa des de la seva construcció.





Ràtios EPRA





RÀTIOS EPRA

D'acord amb les recomanacions d'EPRA, Colonial desglossa el càlcul de les EPRA *Performance Measures*.

EPRA PERFORMANCE MEASURES - TAULA RESUM

	12/2014		12/2013	
	€m	Cènt. per acció	€m	Cènt. per acció
EPRA <i>Earnings</i>	435	14	(518)	(229)
EPRA NAV	1.521	48	238	95
EPRA NNNAV	1.408	44	277	110
EPRA <i>Net Initial Yield</i>		3,7%		4,0%
EPRA " <i>topped-up</i> " <i>Net Initial Yield</i>		4,0%		4,3%
EPRA <i>vacancy rate</i>		14,9%		18,8%
EPRA <i>Cost ratio</i> (Incloent-hi costos de desocupació)		25,1%		23,3%
EPRA <i>Cost ratio</i> (Excloent-ne costos de desocupació)		20,9%		19,9%

1) EPRA EARNINGS**RESULTAT EPRA - EXERCICI 2014 - €M**

	12/2014	12/2013
Resultat net atribuïble al Grup segons IFRS	492	(546)
Resultat net atribuïble al Grup - cèntims d'euro per acció	15	(242)
Ajustos per calcular el resultat EPRA, exclour:		
(i) Canvis de valor d'inversions, projectes d'inversió i altres interessos	(332)	(39)
(ii) Beneficis o pèrdues de vendes d'actius, projectes d'inversió i altres interessos	(8)	9
(iii) Beneficis o pèrdues de vendes d'actius mantinguts per a la venda incloent canvis de valor d'aquests actius	na	na
(iv) Impostos per venda d'actius	na	na
(v) Deteriorament de valor del Fons de comerç	120	na
(vi) Canvis de valor d'instruments financers i costos de cancel·lació	33	-(1)
(vii) Costos d'adquisició de participacions en empreses i inversions en <i>joint ventures</i> o similars a <i>joint ventures</i>	na	na
(viii) Impostos diferits pels ajustaments EPRA considerats	26	27
(ix) Ajustaments de (i) a (viii) respecte d'aliances estratègiques (excepte si estan incloses per integració proporcional)	6	(9)
(x) Interessos minoritaris respecte de les partides anteriors	98	41
EPRA <i>Earnings</i>	435	(518)
Resultat EPRA - cèntims d'euro per acció	14	(229)
Ajustaments específics Companyia:		
(a) Impactes d'activitats discontinuades	(701)	404
(b) Despeses i provisions extraordinàries	49	27 ⁽¹⁾
(c) Resultat financer no recurrent	90	89 ⁽¹⁾
(d) Desactivació escut fiscal	143	-
Resultat recurrent després d'ajustaments específics companyia	16,7	3,6
Resultat recurrent després d'ajustaments específics companyia - cèntims d'euro per acció	0,5	1,6

(1) Nota: imports 2013 reclassificats tot aplicant la darrera actualització dels EPRA *Best Practices Recommendations*

2) EPRA NAV

EPRA NET ASSET VALUE - €M

	12/2014	12/2013
Fons propis consolidats	1.423	409⁽¹⁾
Inclou:		
(i.a) Revaloració d'actius d'inversió (en cas d'aplicar NIC 40)	4	4
(i.b) Revaloració d'actius en desenvolupament (en cas d'aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revaloració d'altres inversions	11	13
(ii) Revaloració d'arrendaments financers	na	na
(iii) Revaloració d'actius mantinguts per a la venda	na	na
Exclou:		
(iv) Valor de mercat d'instruments financers	9	10
(v.a) Impostos diferits	73	63
(v.b) Crèdits fiscals registrats en el balanç	-	(143)
Inclou/exclou:		
Ajustaments de (i) a (iii) respecte d'interessos d'aliances	na	3
EPRA NAV - €M	1.521	238
EPRA NAV - cèntims d'euro per acció	47,7	94,9
N. d'accions (m)	3.189	251

(1) Fons Propis consolidats ajustats pels impactes d'activitats discontinuades i d'altres activitats sense recurs a Colonial

3) EPRA NNNAV

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV) - €M

	12/2014	12/2013
EPRA NAV	1.521	238
Inclou:		
(i) Valor de mercat d'instruments financers	(9)	(10)
(ii) Valor de mercat del deute	(32)	(34)
(iii) Impostos diferits	(71)	(61)
(iv) Crèdits fiscals registrats en balanç	na	143
EPRA NNNAV - €M	1.408	277
EPRA NNNAV - cèntims d'euro per acció	44,2	110,4
N. d'accions (m)	3.189	251

4) EPRA YIELD & TOPPED-UP YIELD

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

		Barcelona	Madrid	París	Total 2014	Total 2013
Cartera d'actius - en propietat		594	697	4.466	5.757	5.039
Cartera d'actius - amb JV/fons		na	na	na	na	na
Títols negociats (incl. JV)		na	na	na	na	na
- Projectes i grans rehabilitacions		(13)	(10)	(575)	(597)	(551)
Total cartera	E	582	687	3.891	5.160	4.488
Assignació estimada dels costos de compra		19	18	214	252	208
Estimació valor brut cartera (excl. projectes)	B	601	706	4.105	5.412	4.697
<i>Passing Rent anualitzada</i>		26	35	153	215	200
Despeses cartera		(4)	(4)	(8)	(15)	(13)
Rendes netes anualitzades	A	23	31	146	199	187
Suma: carències o altres incentius d'arrendament		2	0	14	16	14
"Topped-Up" Rendes netes anualitzades	C	24	31	159	215	201
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,8%	4,4%	3,5%	3,7%	4,0%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	4,1%	4,4%	3,9%	4,0%	4,3%
<i>Gross Rents 100% Ocup</i>	F	37	41	176	254	241
Despeses cartera 100% ocup.		(1)	(2)	(5)	(8)	(8)
Rendes netes anualitzades 100% ocup.	D	36	39	171	246	233
Net Yield 100% Ocupat	D/B	6,0%	5,5%	4,2%	4,6%	5,0%
Gross Yield 100% Ocupat	F/E	6,3%	6,0%	4,5%	4,9%	5,4%

5) EPRA VACANCY RATE

RATIO DESOCUPACIÓ EPRA OFICINES (€M)

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

6) EPRA COST RATIOS

EPRA COST RATIOS (€M)

	12/2014	12/2013	
(i) Despeses administratives i d'estructura operatives ⁽¹⁾	35	34	
(ii) Despeses explotació netes	21	20	
(iii) Fees de gestió	(1)	0	
(iv) Altres ingressos / refacturacions destinades a cobrir depeses d'estructura netes de qualsevol benefici relacionat	(0)	(2)	
(v) Despeses atribuïbles a <i>joint ventures</i>	2	3	
Excloure (si és part de l'anterior):			
(vi) Depreciació d'inversions immobiliàries	na	na	
(vii) Cost de lloguer per concessions (<i>ground rent costs</i>)	na	na	
(viii) Costos de servei inclosos en les rendes però no recuperats per separat	(2)	(3)	
Costos EPRA (incloent-hi els costos directes de desocupació)	A	54	53
(ix) Costos directes de desocupació	(9)	(8)	
Costos EPRA (excloent-ne els costos directes de desocupació)	B	45	45
(x) Ingressos per rendes (<i>Gross Rents</i>) - segons IFRS	211	213	
(xi) Resta: comissions de servei (ingressos i/o costos inclosos en ingressos per rendes)	(3)	(6)	
(xii) Suma: ingressos atribuïbles a <i>joint ventures</i>	9	21	
Ingressos per rendes	C	217	228
EPRA Cost Ratio (incloent-hi costos directes de desocupació)	A/C	25,1%	23,3%
EPRA Cost Ratio (excloent-ne costos directes de desocupació)	B/C	20,9%	19,9%

(1) 2014: Corresponen a 32,3€M de despeses d'estructura i 2,2€M de despeses operatives extraordinàries.
 2013: Corresponen a 32,3€M de despeses d'estructura i 1,9€M de despeses operatives extraordinàries.



Informació addicional en suport electrònic

29

AGUSTI



N DE FOXA

29

1. ANNEXOS

1.1 CARTERA DE LLOGUER

Una cartera patrimonialista de qualitat

CARTERA DE LLOGUER - CLASSIFICACIÓ PER SUPERFÍCIE (m²) - 2014

SUPERFÍCIE EN EXPLOTACIÓ								
	Edificis Oficines		Centres Comercials		Altres		Total cartera llogable	
París	322.925	31%	29.819	3%	19.306	2%	372.050	36%
Barcelona	278.334	27%	5.661	1%	-	-	283.995	28%
Madrid	222.508	22%	5.010	0%	8.458	1%	235.977	23%
Resta Espanya	350	0%	866	0%	-	-	1.216	0%
TOTAL	824.118	80%	41.357	4%	27.764	3%	893.238	87%

CARTERA DE LLOGUER - CLASSIFICACIÓ PER VALOR DE MERCAT (€m) - 2014

SUPERFÍCIE EN EXPLOTACIÓ								
	Edificis Oficines		Centres Comercials		Altres		Total cartera llogable	
París	3.703	64%	322	6%	-	-	4.025	70%
Barcelona	553	10%	29	1%	-	-	582	10%
Madrid	664	12%	-	-	23	0%	687	12%
Resta Espanya	-	-	1	0%	9	0%	10	0%
TOTAL NEGOCI	4.919	85%	352	6%	32	1%	5.304	92%

CARTERA EN LLOGUER



5.757
€M

TOTAL VALOR
ACTIUS

725.341
m²

SUPERFÍCIE
S/RASANT TOTALS

93%

EDIFICIS
D'OFICINES⁽¹⁾

75%

CBD⁽¹⁾

(1) Calculat en base a valor

PROJECTES EN CURS

Edificis oficines		Centres comercials		Altres		Total cartera	
80.948	8%	6.167	1%	-	-	459.165	45%
33.227	3%	-	-	-	-	317.222	31%
1.499	0%	-	-	-	-	237.475	23%
-	-	-	-	11.519	1%	12.735	1%
115.674	11%	6.167	1%	11.519	1%	1.026.598	100%

PROJECTES EN CURS

Edificis oficines		Centres comercials		Altres		Total cartera	
441	8%	-	-	-	-	4.466	78%
13	0%	-	-	-	-	594	10%
-	-	-	-	-	-	687	12%
-	-	-	-	-	-	10	0%
454	8%	-	-	-	-	5.757	100%

BARCELONA

17 EDIFICIS
202.134 m² S/RASANT
TOTALS

MADRID

15 EDIFICIS
171.464 m² S/RASANT
TOTALS

PARÍS

19 EDIFICIS
351.743 m² S/RASANT
TOTALS

1.2 ESTATS FINANCERS

COMPTE DE RESULTATS ANALÍTIC CONSOLIDAT - Desembre acumulat - €m

	2014	2013	Var.	Var.%(¹)
Ingressos per rendes	211	213	(2)	(1%)
Despeses d'explotació netes (³)	(21)	(21)	(0)	(1%)
EBITDA rendes	191	192	(2)	(1%)
Altres Ingressos	2	4	(2)	(50%)
Despeses estructura	(32)	(32)	0	1%
EBITDA recurrent	161	165	(4)	(2%)
EBITDA "like for like"	149	143	6	4%
Resultats associats a SIIC de París	6	21	(15)	(70%)
Vendes d'actius en renda	0	388	(388)	-
Cost de vendes	(0)	(397)	397	-
EBITDA venda d'actius en renda	(0)	(9)	9	-
Extraordinaris	(7)	(27)	(34)	-
Resultat operatiu abans de revaloracions netes, amortitzacions i provisions i interessos (incl. resultats associats a SIIC de París)	161	149	12	8%
Revaloracions netes d'inversions immobiliàries	332	37	295	-
Amortitzacions i provisions	(164)	1	(165)	-
Resultat financer	(225)	(213)	(12)	(6%)
Resultat d'act. continuades abans d'impostos	103	(25)	128	513%
Impost de societats	(176)	(35)	(141)	(405%)
Resultat d'activitats discontinuades	701	(405)	1.106	-
Socis minoritaris	(136)	(82)	(54)	(66%)
Resultat net atribuïble al Grup	492	(547)	1.039	-
Anàlisi del resultat - €m	2014	2013	Var.	Var.%(¹)
EBITDA recurrent	161	165	(4)	(2%)
Resultats associats a SIIC de París - recurrent	4	11	(7)	(62%)
Resultat financer recurrent	(102)	(124)	22	18%
Impostos i altres - resultat recurrent	(8)	(8)	(0)	(1%)
Minoritaris - resultat recurrent	(39)	(41)	2	4%
EPRA Net Profit recurrent - després d'ajustaments específics companyia (²)	16,7	3,6	13	-
EPRA Earnings	435	(518)	953	-
Resultat net atribuïble al Grup	492	(547)	1.039	-

(1) Signe segons l'impacte en benefici (*profit impact*)

(2) Net Profit recurrent = EPRA Earnings + ajustaments específics companyia. Destaca en particular l'ajustament d'activitats discontinuades (Asentia)

(3) Despeses repercutibles netes d'ingressos per repercussió + despeses no repercutibles

Resultat operatiu recurrent

- Al tancament de l'exercici 2014, el Grup ha assolit un EBITDA recurrent de 161€M, un 2% inferior al del mateix període de l'any anterior.

L'EBITDA recurrent *like for like*⁽¹⁾ és de 149€M, xifra un 4% superior a la de l'exercici anterior.

- El resultat operatiu de la cartera d'immobles (EBITDA rendes) ha augmentat un 4% en termes homogenis.

Aquest increment es deu principalment a un augment dels ingressos per rendes en termes homogenis en les carteres de Madrid i París.

Aquests increments compensen la baixada de rendes en la cartera de Barcelona. Aquesta variació s'analitza amb més detall en l'apartat d'"Evolució del negoci".

RESULTAT OPERATIU - Desembre acumulat - €m

	2014	2013	Var.% ⁽¹⁾
EBITDA rendes <i>like for like</i>	180	173	4%
EBITDA estructura	(32)	(32)	1%
EBITDA altres ingressos <i>like for like</i>	1	3	(54%)
EBITDA recurrent <i>like for like</i>	149	143	4%
EBITDA no comparable	12	21	(44%)
EBITDA recurrent	161	165	(2%)

(1) Signe segons l'impacte en benefici ("*profit impact*")

Resultat operatiu no recurrent

Els resultats extraordinaris es deuen principalment a l'impacte positiu de la desconsolidació⁽²⁾ d'Asentia, amb un impacte positiu de 701€M. Addicionalment, a causa de la modificació fiscal sobre l'aprofitament de les bases imposables negatives, la companyia ha desactivat íntegrament el crèdit fiscal activat en el balanç.

(1) EBITDA comparable, tot ajustant les desinversions realitzades, variacions en la cartera de projectes i altres efectes extraordinaris.

(2) Desconsolidació d'Asentia, entesa com a sortida del perímetre de consolidació

Resultats financers

- Amb data de 4 d'abril de 2014, Colonial va signar un nou préstec sindicat per un import de 1.040€M, que juntament amb l'import de l'ampliació de capital de 1.263€M, va permetre, amb data de 6 de maig, la cancel·lació del préstec sindicat anterior, així com de la pràctica totalitat dels préstecs bilaterals, i situar l'LTV en nivells propers al 40% (38,4% el 31 de desembre).
- Amb data de 20 de novembre de 2014, SFL va realitzar una nova emissió d'obligacions per un import de 500€M amb venciment a 7 anys i amb un cupó fix de l'1,875%. Posteriorment, amb data de 27 de novembre de 2014, SFL va culminar una operació de recompra parcial de les obligacions amb venciments el 2016 i 2017, per imports de 200€M i 100€M. Amb aquesta operació, el Grup Colonial ha allargat els terminis de venciment del seu deute i ha reduït els seus costos de finançament.
- El resultat financer total del Grup fins al 31 de desembre ha ascendit a (225)€M, dels quals (102)€M corresponen a resultat financer recurrent i (123)€M a despesa financera no recurrent.
- La despesa financera recurrent del Grup ha estat de (109)€M, un 21% inferior a la de l'any anterior, a causa d'un volum de deute menor després de la recapitalització.

Resultat financer - Desembre acumulat - €m	ESP	FR	2014	2013	Var⁽¹⁾
Ingrés financer recurrent	1	0	1	3	(74%)
Despesa financera recurrent Espanya	(47)	0	(47)	(74)	(36%)
Despesa financera recurrent França	0	(62)	(62)	(64)	(3%)
Activació de financers	0	7	7	11	(36%)
Resultat financer recurrent (excl. mètode participació)	(46)	(55)	(102)	(124)	(18%)
Ingrés financer no recurrent	0	0	0	5	(100%)
Despesa financera no recurrent	(90)	(24)	(114)	(76)	50%
Variacions de valor instruments financers	(1)	(8)	(9)	(18)	(50%)
Resultat financer (excl. mètode participació)	(137)	(87)	(225)	(213)	5%

(1) Signe segons l'impacte en benefici ("profit impact")

- Les despeses financeres activades durant l'exercici ascendeixen a 7€M, i corresponen al finançament d'un projecte a França.
- El 80% de la despesa financera no recurrent es concentra a Espanya i correspon principalment al registre comptable dels interessos capitalitzables de 686 pb sobre el principal de l'antic préstec sindicat de Colonial (41€M), a la cancel·lació de la periodificació de les cobertures i despeses associades a aquest préstec (13,5€M) i a les despeses associades a la formalització del nou finançament de Colonial (31,8€M).
- A França, les despeses financeres no recurrents corresponen al cost de l'operació de recompra de bons descrita anteriorment (22,3€M). Les variacions de valor dels instruments financers corresponen, principalment, a l'impacte de la cancel·lació anticipada per part d'SFL d'operacions de cobertura NON IAS Compliance.
- El cost financer del deute del Grup es detalla en el quadre adjunt. Cal tenir en compte que el canvi en l'estructura de finançament de Colonial és efectiu a partir del 6 de maig de 2014.

Desembre acumulat - €m	ESP	FR	2014	2013	Var
Cost mitjà del deute %	3,53%	3,54%	3,54%	3,23%	31pb
Comissió de disponibilitat %	0,00%	0,44%	0,22%	0,20%	2pb
Cost de les comissions %	0,00%	0,43%	0,22%	0,17%	5pb
Cost financer total %	3,53%	4,41%	3,98%	3,60%	38pb
Spread mitjà (sense comissions)	290pb	205pb	247pb	182pb	65pb

- El *spread* de crèdit mitjà del Grup per a l'exercici 2014 s'ha situat en 247 punts bàsics sobre l'Euribor (290 punts bàsics a Espanya i 205 punts bàsics a França). Incloent-hi les comissions, el *spread* de crèdit mitjà se situaria en 291 punts bàsics (290 punts bàsics a Espanya i 292 punts bàsics a França).

1.3 BALANÇ CONSOLIDAT

€M	12/2014	12/2013
ACTIU		
Fons de comerç de consolidació	0	120
<i>En explotació</i>	5.345	4.602
<i>En curs, avançaments i provisions</i>	318	314
Inversions immobiliàries	5.663	4.916
Inversions mètode de participació	0	302
Resta actius no corrents	47	216
Actius no corrents	5.710	5.554
Deutors i altres comptes per cobrar	71	66
Altres actius corrents	128	57
Actius disponibles per a la venda	17	843
Actius corrents	215	966
TOTAL ACTIU	5.925	6.520
PASSIU		
<i>Capital social</i>	797	226
<i>Altres reserves</i>	154	36
<i>Resultats de l'exercici</i>	492	(547)
<i>Altres</i>	(20)	(59)
Fons propis	1.423	(344)
Minoritaris	1.376	1.273
Patrimoni net	2.799	929
Emissió d'obligacions i valors similars no corrents	1.196	996
Deute financer no corrent	1.401	547
Passius per impostos diferits	197	169
Altres passius no corrents	124	121
Passius no corrents	2.918	1.833
Emissió d'obligacions i valors similars corrents	9	14
Deute financer corrent	68	2.057
Creditors i altres comptes per pagar	93	88
Altres passius corrents	39	62
Passius associats a actius per a la venda	0	1.538
Passius corrents	209	3.758
TOTAL PASSIU	5.925	6.520

CONCILIACIÓ DEL VALOR DE MERCAT (€m)

Immobilitzat material - ús propi ⁽¹⁾	30
Inversions immobiliàries (sense avançaments d'immobilitzat ⁽²⁾)	5.657
Actius no corrents mantinguts per a la venda - Inversions immobiliàries ⁽³⁾	17
Valor comptabilitzat en balanç	5.703
Beneficis no realitzats - ús propi	11
No valorats	0
Períodes de carència	44
Ajustaments	54
Valor de mercat segons valoradors externs	5.757

(1) Inclòs en l'epígraf de "Resta d'actius no corrents"

(2) Inclòs en l'epígraf d'"Inversions immobiliàries"

(3) Inclòs en l'epígraf d'"Actius disponibles per a la venda"

1.4 DETALL DEUTE

El deute financer net del Grup el 31 desembre de 2014 és de 2.545€M, i el seu detall és el següent:

DESGLOSSAMENT DEUTE FINANCER NET - GRUP COLONIAL (€m)

	Desembre 2014			Desembre 2013			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstec sindicat	1.040	0	1.040	1.759	50	1.809	(769)
Deute hipotecari / <i>Leasings</i>	43	232	275	299	237	536	(261)
Deute subordinat	0	0	0	42	0	42	(42)
Deute no hipotecari i altres	0	156	156	11	199	210	(54)
Bons	0	1.200	1.200	0	1.000	1.000	200
Total deute brut	1.083	1.588	2.671	2.111	1.486	3.597	(926)
Efectiu i altres mitjans líquids equivalents (*)	(109)	(17)	(126)	(25)	(29)	(54)	(72)
Deute net consolidat	974	1.572	2.545	2.086	1.457	3.543	(998)
Vida mitjana dels saldos disposats (anys)	4,1	3,8	3,9	1,3	2,8	2,7	1,2
Cost financer % (sense comissions)	3,53%	3,98%	3,76%	3,02%	4,05%	3,43%	33pb

(*) Sense deduir la caixa destinada a pagaments ja compromesos per import de 36€M

Ràtios principals d'endeutament i liquiditat

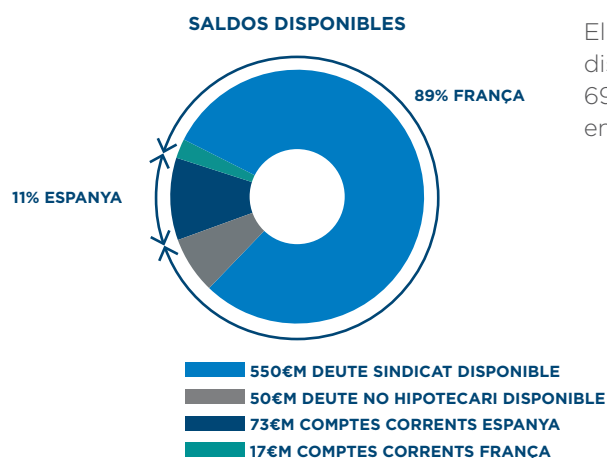
El deute net *holding* el desembre de 2014 ascendeix a 936€M (970€M excloent-hi caixa compromesa) i el deute net Grup és de 2.545€M (2.581€M excloent-hi caixa compromesa).

Els ràtios d'endeutament LTV (*loan to value*) són del 38,4% per al LTV *holding*⁽¹⁾

i del 44,8% a nivell del Grup⁽²⁾. En cas d'utilitzar el valor dels actius sense descomptar els costos d'adquisició (valor incloent-hi *transfer costs*), les ràtios de LTV són del 36,3% i del 42,8% respectivament, tal com mostra la taula a continuació:

RÀTIOS PRINCIPALS D'ENDEUTAMENT (DESEMBRE ACUMULAT - €m)

	<i>Holding</i>	<i>Grup</i>
GAV incl. <i>Transfer costs</i>	2.670	6.033
GAV excl. <i>Transfer costs</i>	2.523	5.757
Deute net - excloent caixa compromesa	970	2.581
LTV incl. <i>Transfer costs</i>	36,3%	42,8%
LTV excl. <i>Transfer costs</i>	38,4%	44,8%



El 31 de desembre, els saldos disponibles del Grup ascendeixen a 690€M, distribuïts tal com es mostra en el gràfic anterior.

(1) Calculat com a deute financer *holding* excloent-hi caixa compromesa / GAV *Holding*

(2) Calculat com a deute financer *holding* excloent-hi caixa compromesa / GAV *Holding*

Cobertures

L'estructura de la cartera de derivats el 31 desembre de 2014 és la següent:

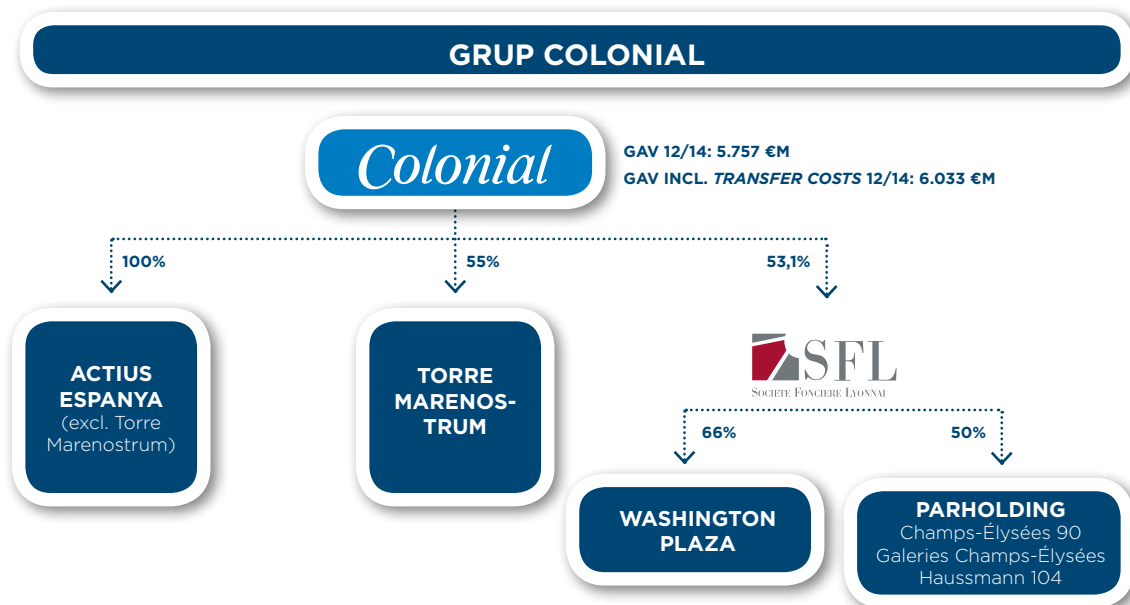
31 Desembre 2014 Instrument derivat - €m	Classe de protecció	Espanya	França	Total	%	MTM (Excupó)
SWAP	Tipus fixat variable - Fix	119	185	304	28%	(13)
CAP	Tipus variable amb un màxim	780	0	780	72%	0
Total nominal cobertures variable-fix		899	185	1.084	100%	(13)
Vida mitjana (anys)		4,1	2,7	3,8		
% cobertura sobre deute brut (*)		83%	48%	74%		
% deute a tipus fix o coberta sobre deute brut (*)		83%	87%	85%		

(*) En el cas de Colonial, únicament s'han considerat els nous CAP contractats (780€M) per donar cobertura al nou préstec sindicat

- La política de gestió de risc té per objectiu mantenir un cost global adequat del deute. Per això, el Grup contracta instruments financers derivats, que li permeten gestionar la seva exposició a les variacions en els tipus d'interès. Addicionalment, la política del Grup és contractar instruments que compleixin amb el que preveu la norma IFRS 39, la variació del valor de mercat (MtM) dels quals es registra directament a patrimoni net. En aquest sentit, amb data de 9 de maig de 2014, Colonial va procedir a la contractació de CAPs per import de 780€M, amb un *strike* o nivell de cobertura de l'1,25% i venciment el 31 de desembre de 2018, amb l'objectiu de cobrir el 75% del principal del nou préstec sindicat.
- La ràtio de cobertura efectiva el 31 de desembre del 2014 (cobertures/deute a tipus variable) se situa en el 74% (el 83% a Espanya i el 48% a França).
- En aquesta mateixa data, el percentatge total de deute cobert o a tipus fix sobre el total del deute brut se situa en el 85% per l'efecte de les emissions d'obligacions d'SFL a tipus fix (el 83% a Espanya i el 87% a França).

1.5 ESTRUCTURA SOCIETÀRIA

Estructura societària



1.6 SÈRIES HISTÒRIQUES

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

2

Inmobiliaria Colonial, S.A. i Societats Dependents

2014

Comptes Anuals Consolidats
del'exercici anual acabat
el 31 de desembre de 2014,
elaborats conforme a
les Normes Internacionals
d'Informació Financera
i Informe de Gestió Consolidat

Traducció d'uns comptes anuals consolidats originàriament formulats en castellà i preparats de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable al Grup a Espanya (vegeu les Notes 2 i 27). En cas de discrepància, preval la versió en llengua castellana.



Deloitte, S.L.
Auda. Diagonal, 654
08034 Barcelona
Espanya

Tel.: +34 932 80 40 40
Fax: +34 932 80 28 10
www.deloitte.es

Traducció d'un informe originàriament formulat en castellà basat en el nostre treball realitzat d'acord amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya i d'uns comptes anuals consolidats originàriament formulats en castellà i preparats de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable al Grup a Espanya (vegeu les Notes 2 i 27). En cas de discrepància, preval la versió en llengua castellana.

INFORME D'AUDITORIA INDEPENDENT DE COMPTES ANUALS CONSOLIDATS

**Als Accionistes
d'Inmobiliaria Colonial, S.A.:**

Informe sobre els comptes anuals consolidats

Hem auditat els comptes anuals consolidats adjunts d'Inmobiliaria Colonial, S.A. (la Societat Dominant) i Societats Dependents (el Grup), que comprenen l'estat de situació financera consolidat a 31 de desembre de 2014 i l'estat de resultat integral consolidat, l'estat de canvis en el patrimoni net consolidat, l'estat de fluxos d'efectiu consolidat i la memòria consolidada corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data.

Responsabilitat dels Administradors en relació amb els comptes anuals consolidats

Els Administradors de la Societat Dominant són responsables de formular els comptes anuals consolidats adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats consolidats del Grup, de conformitat amb les Normes Internacionals d'Informació Financera, adoptades per la Unió Europea, i altres disposicions del marc normatiu d'informació financera aplicable al Grup a Espanya, que s'identifica a la nota 2.a de la memòria consolidada adjunta, i del control intern que considerin necessari per a permetre la preparació de comptes anuals consolidats lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.

Responsabilitat de l'auditor

La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els comptes anuals consolidats adjunts basada en la nostra auditoria. Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'auditoria de comptes vigent a Espanya. Aquesta normativa exigeix que complim els requeriments d'ètica, i també que planifiquem i executem l'auditoria, a fi d'obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals consolidats estan lliures d'incorreccions materials.

Una auditoria requereix l'aplicació de procediments per a obtenir evidència d'auditoria sobre els imports i la informació revelada en els comptes anuals consolidats. Els procediments seleccionats depenen del judici de l'auditor, inclosa la valoració dels riscos d'incorrecció material en els comptes anuals consolidats, deguda a frau o error. En efectuar aquestes valoracions del risc, l'auditor té en compte el control intern rellevant per a la formulació per part dels administradors de la Societat Dominant dels comptes anuals consolidats, a fi de dissenyar els procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'entitat. Una auditoria també inclou l'avaluació de l'adequació de les polítiques comptables aplicades i de la raonabilitat de les estimacions comptables realitzades per la direcció, així com l'avaluació de la presentació dels comptes anuals consolidats presos en el seu conjunt.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió d'auditoria.

Opinió

Segons la nostra opinió, els comptes anuals consolidats adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni consolidat i de la situació financera consolidada d'Inmobiliària Colonial, S.A. i Societats Dependents a 31 de desembre de 2014, així com dels seus resultats consolidats i fluxos d'efectiu consolidats corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data, de conformitat amb les Normes Internacionals d'Informació Financera, adoptades per la Unió Europea, i altres disposicions del marc normatiu d'informació financera que resulten d'aplicació a Espanya.

Informe sobre altres requeriments legals i reglamentaris

L'informe de gestió consolidat adjunt de l'exercici 2014 conté les explicacions que els administradors de la Societat Dominant consideren oportunes sobre la situació del Grup, l'evolució dels seus negocis i sobre altres assumptes i no forma part integrant dels comptes anuals consolidats. Hem verificat que la informació comptable que conté l'esmentat informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals consolidats de l'exercici 2014. El nostre treball com a auditors es limita a la verificació de l'informe de gestió consolidat amb l'abast esmentat en aquest mateix paràgraf i no inclou la revisió d'informació diferent de l'obtinguda a partir dels registres comptables d'Inmobiliària Colonial, S.A. i Societats Dependents.

DELOITTE, S.L.
Inscrita al ROAC Núm. S0692


Francesc Ganyet

26 de febrer de 2015

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

DELOITTE, S.L.

Any 2015 Núm. 20/15/00100
CÒPIA GRATUITA

Informe subjecte a la taxa establerta
a l'article 44 del text refós de la
Llei d'auditoria de comptes, aprovat per
Reial decret legislatiu 5/2011, d'1 de juny.

**INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.
I SOCIETATS DEPENDENTS (GRUP COLONIAL)**

ESTAT DE SITUACIÓ FINANCERA CONSOLIDAT A 31 DE DESEMBRE DE 2014 (Milers d'Euros)

	Nota	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
ACTIU			
Fons de comerç	7	-	120.000
Actius intangibles	-	2.486	2.035
Immobilitzat material	8	32.985	32.953
Inversions immobiliàries	9	5.663.309	4.916.066
Actius financers no corrents	10	10.070	309.750
- Inversions pel mètode de la participació		-	302.341
- Altres actius financers		10.070	7.409
Actius per impostos diferits i no corrents	18	1.422	142.592
Altres actius no corrents	11	126	30.709
ACTIU NO CORRENT		5.710.398	5.554.104
Deutors comercials i altres	12	58.008	47.476
Actius financers corrents	-	63	951
Actius per impostos	18	14.513	20.995
Efectiu i mitjans equivalents	14	125.956	53.557
Actius no corrents mantinguts per a la venda	24	16.539	842.748
ACTIU CORRENT		215.079	965.727
TOTAL ACTIU		5.925.477	6.519.831

Les Notes 1 a 27 i l'Annex I descrits a la memòria consolidada formen part integrant de l'estat de situació financera corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2014.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. I SOCIETATS DEPENDENTS (GRUP COLONIAL)

ESTAT DE SITUACIÓ FINANCERA CONSOLIDAT A 31 DE DESEMBRE DE 2014 (Milers d'Euros)

	Nota	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
PASSIU I PATRIMONI NET			
Capital social		797.214	225.919
Prima d'emissió		560.606	109
Reserves Societat Dominant		1.165.187	1.083.485
Resultats negatius d'exercicis anteriors Societat Dominant		(944.584)	(837.243)
Reserves consolidades		(621.819)	(193.463)
Ajustos en patrimoni per valoració d'instruments financers		(6.368)	(18.358)
Altres instruments de patrimoni		1.904	2.488
Valors propis		(21.291)	(59.945)
Resultat de l'exercici		491.994	(546.928)
Patrimoni net atribuïble als accionistes de la Societat Dominant		1.422.843	(343.936)
Interessos minoritaris		1.376.108	1.272.765
PATRIMONI NET	13	2.798.951	928.829
Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	14 i 15	1.479.951	627.895
Emissió d'obligacions i valors similars	14	1.195.564	995.587
Passius per impostos diferits i no corrents	18	203.750	184.776
Provisions no corrents	17	13.611	767
Altres passius no corrents	16	24.891	23.643
PASSIU NO CORRENT		2.917.767	1.832.668
Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	14 i 15	73.468	2.059.521
Emissió d'obligacions i valors similars	14	8.775	13.619
Creditors comercials	16	104.302	101.220
Passius per impostos	18	16.035	25.507
Provisions corrents	17	6.179	20.609
Passius relacionats amb actius mantinguts per a la venda	24	-	1.537.858
PASSIU CORRENT		208.759	3.758.334
TOTAL PASSIU I PATRIMONI NET		5.925.477	6.519.831

Les Notes 1 a 27 i l'Annex I descrits a la memòria consolidada formen part integrant de l'estat de situació financera corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2014.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. I SOCIETATS DEPENDENTS (GRUP COLONIAL)

ESTAT DE RESULTAT INTEGRAL CONSOLIDAT DE L'EXERCICI ANUAL

ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2014 (Milers d'Euros)

ESTAT DEL RESULTAT INTEGRAL	Nota	2014	2013
Import net de la xifra de negocis	20	211.477	213.111
Altres ingressos	20	2.606	4.095
Despeses de personal	20	(25.432)	(18.789)
Altres despeses d'explotació	20	(54.333)	(39.997)
Amortitzacions		(1.444)	(1.490)
Variació neta de provisions		(17.941)	(17.682)
Resultats nets per vendes d'actius	20	(27)	(9.056)
Benefici d'explotació		114.906	130.192
Variacions de valor en inversions immobiliàries	20	331.953	37.430
Resultat per variació de valor d'actius i per deteriorament	20	(124.579)	(649)
Ingressos financers	20	19.402	22.861
Resultat Societats pel procediment de la participació	20	(2.176)	20.969
Despeses financeres	20	(232.366)	(235.723)
Resultat per deteriorament del valor d'actius financers		(3.733)	(107)
Resultat abans d'impostos		103.407	(25.027)
Impost sobre els guanys	18	(175.783)	(34.817)
Resultat consolidat net d'activitats continuades		(72.376)	(59.844)
Resultat d'activitats discontinuades	24	700.861	(405.052)
Resultat consolidat net		628.485	(464.896)
Resultat net de l'exercici atribuït a la Societat Dominant		491.994	(546.928)
Resultat net atribuït a interessos minoritaris	13	136.491	82.032
Resultat bàsic per acció (Euros)	5	0,228	(2,439)
Resultat diluït per acció (Euros)	5	0,228	(2,439)
Altres resultats integrals			
Resultat consolidat net		628.485	(464.896)
Altres partides del resultat integral registrades directament en el patrimoni net		3.955	37.883
Resultats per instruments financers de cobertura	15	4.329	44.884
Efecte impositiu sobre els resultats anteriors		(374)	(7.001)
Transferències al resultat integral		10.742	6.844
Resultats per instruments financers de cobertura	15	10.742	6.844
Resultat integral consolidat		643.182	(420.169)
Resultat global de l'exercici atribuït a la Societat Dominant		503.984	(515.079)
Resultat global atribuït a interessos minoritaris		139.198	94.910
Resultat integral bàsic per acció (Euros)		0,234	(2,297)
Resultat integral diluït per acció (Euros)		0,234	(2,297)

Les Notes 1 a 27 i l'Annex I descrits a la memòria consolidada formen part integrant de l'estat de resultat integral corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2014.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. I SOCIETATS DEPENDENTS (GRUP COLONIAL)

ESTAT DE CANVIS DEL PATRIMONI NET CONSOLIDAT CORRESPONENT
A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2014 (Milers d'Euros)

	Nota	Capital Social	Prima d'emissió	Reserves de la Societat Dominant	Resultats negatius exercicis anteriors Societat Dominant	Reserves en societats consolidades	Ajustos en patrimoni per valoració d'instruments financers	Valors propis	Altres instruments de patrimoni	Resultat	Interessos minoritaris	Total
Saldo a 31 de desembre de 2012	13	225.918	102	1.083.591	-	48.822	(1.008)	(60.047)	3.955	(1.129.005)	1.219.637	1.391.965
Total ingressos i despeses reconeguts en el període		-	-	-	-	-	31.849	-	-	(546.928)	94.910	(420.169)
Augment de capital		1	7	(42)	-	-	-	-	(8)	-	-	(42)
Distribució de resultat 2012		-	-	-	(837.243)	(291.762)	-	-	-	1.129.005	(49.084)	(49.084)
Emissió altres instruments patrimoni net		-	-	(89)	-	-	-	-	89	-	-	-
Cartera valors propis		-	-	-	-	-	-	102	-	-	90	192
Retribucions pagades en instruments de patrimoni		-	-	-	-	-	-	-	(1.548)	-	267	(1.281)
Variacions de perímetre i altres		-	-	25	-	49.477	(49.199)	-	-	-	6.945	7.248
Saldo a 31 de desembre de 2013	13	225.919	109	1.083.485	(837.243)	(193.463)	(18.358)	(59.945)	2.488	(546.928)	1.272.765	928.829
Total ingressos i despeses reconeguts en el període		-	-	-	-	-	11.990	-	-	491.994	139.198	643.182
Augment de capital		740.734	558.492	(49.977)	-	-	-	-	(2.025)	-	-	1.247.224
Reducció de capital		(169.439)	-	169.439	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribució de resultat 2013		-	-	-	(107.341)	(439.587)	-	-	-	546.928	(49.288)	(49.288)
Emissió altres instruments patrimoni net		-	2.005	(15)	-	-	-	-	15	-	-	2.005
Cartera valors propis		-	-	(35.267)	-	(524)	-	38.654	-	-	(132)	2.731
Retribucions pagades en instruments de patrimoni		-	-	-	-	-	-	-	1.426	-	207	1.633
Variacions de perímetre i altres		-	-	(2.478)	-	11.755	-	-	-	-	13.358	22.635
Saldo a 31 de desembre de 2014	13	797.214	560.606	1.165.187	(944.584)	(621.819)	(6.368)	(21.291)	1.904	491.994	1.376.108	2.798.951

Les Notes 1 a 27 i l'Annex I descrits a la memòria consolidada formen part integrant de l'estat de canvi del patrimoni net consolidat corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2014.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. I SOCIETATS DEPENDENTS (GRUP COLONIAL)

ESTAT DE FLUXOS D'EFFECTIU CONSOLIDAT CORRESPONENT A L'EXERCICI
ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2014 (Milers d'Euros)

FLUXOS D'EFFECTIU D'OPERACIONS CONTINUADES	Nota	2014	2013
1. FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ			
Resultat d'explotació		114.906	130.192
Ajustos al resultat			
Amortització (+)		1.444	1.490
Variació de provisions (net) (+/-)	20	17.941	17.682
Altres	20	(8.025)	(1.281)
Guanys / (Pèrdues) per venda d'inversions immobiliàries (+/-)	20	27	9.056
Resultat ajustat		126.293	157.139
Pagaments per impostos (-)		8.883	(21.040)
Dividends rebuts d'empreses associades (+)	10	7.279	9.066
Augment / (Disminució) en l'actiu i passiu corrent			
Augment / (Disminució) de comptes per cobrar (+/-)		(24.765)	3.110
Augment / (Disminució) de comptes per pagar (+/-)		(2.774)	(8.293)
Total fluxos d'efectiu nets de les activitats d'explotació		114.916	139.982
2. FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ			
Inversions en (-)			
Actius intangibles		(1.027)	(1.079)
Actius materials	8	(88)	(151)
Inversions immobiliàries	9	(375.186)	(146.486)
Actius financers		-	-
		(376.301)	(147.716)
Desinversions en (+)			
Actius materials	8	121	-
Actius financers	10	303.351	17.514
Inversions immobiliàries	9	-	381.105
		303.472	398.619
Total fluxos d'efectiu nets de les activitats d'inversió		(72.829)	250.903
3. FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT			
Dividends pagats (-)	13	(49.288)	(49.084)
Amortització de deutes amb entitats de crèdit (-)	14	(2.188.969)	(250.078)
Interessos pagats (+/-)	20	(189.284)	(107.449)
Cancel·lació d'instruments financers derivats (-)	20	(22.384)	(17.620)
		(2.449.925)	(424.231)
Obtenció de nou finançament amb entitats de crèdit (+)	14	1.209.206	85.604
Ampliació de capital (+)	13	1.263.338	-
Despeses associades amb ampliacions de capital	13	(49.977)	-
Operacions amb accions pròpies (+/-)	13	2.731	55
Altres cobraments/pagaments per inversions financeres corrents i altres (+/-)		54.939	(15.245)
		2.480.237	70.414
Total fluxos d'efectiu nets de les activitats de finançament		30.312	(353.817)
4. AUGMENT / DISMINUCIÓ NETA DE L'EFFECTIU O EQUIVALENTS			
Flux de caixa de l'exercici d'activitats continuades		72.399	37.068
Efectiu o equivalents al començament de l'exercici d'activitats continuades	14	53.557	69.017
Efectiu traspassat a les activitats discontinuades		-	(52.528)
Efectiu o equivalents al final de l'exercici	14	125.956	53.557
FLUXOS D'EFFECTIU D'OPERACIONS INTERROMPUDES			
1. Efectiu procedent de les activitats continuades		-	52.528
2. Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		-	3.237
3. Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió		-	(8.043)
4. Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament		-	(58.791)
FLUXOS D'EFFECTIU NETS D'OPERACIONS INTERROMPUDES	24	-	(11.069)

Les Notes 1 a 27 i l'Annex I descrits a la memòria consolidada formen part integrant de l'estat de fluxos d'efectiu consolidat de l'exercici acabat a 31 de desembre de 2014.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. I SOCIETATS DEPENDENTS (GRUP COLONIAL)

MEMÒRIA CONSOLIDADA CORRESPONENT A L'EXERCICI ANUAL

ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2014

1. Activitat del Grup Colonial

Activitat del Grup

Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriorment denominada Grup Inmocaral, S.A., constituïda com a Grup Fosforera, S.A, d'ara endavant la Societat Dominant) es va constituir com a societat anònima a Espanya, per a un període de temps indefinit, el 8 de novembre de 1956. El seu domicili social es troba a l'Avinguda Diagonal, 532, de Barcelona.

L'activitat d'Inmobiliaria Colonial, S.A. i Societats Dependents (d'ara endavant, el Grup o Grup Colonial) és l'arrendament i alienació de béns mobles i immobles, que desenvolupa a Espanya (principalment, Barcelona i Madrid), i a França (París), a través del grup del qual és societat capdavantera Société Foncière Lyonnaise, S.A. (d'ara endavant, subgrup SFL o SFL per a la societat dependent).

Fins a la data de sortida del perímetre de consolidació del subgrup Asentia (Nota 2-f), el Grup també efectuava l'activitat de desenvolupament de sòl i de promoció immobiliària residencial a Espanya, a través de les seves societats dependents Asentia Project, S.L.U. (d'ara endavant, "Asentia" o "Asentia Project") i Desarrollos Urbanísticos Entrenucleos 2009, S.L.U. (d'ara endavant, "DUE"), i l'activitat de promoció i explotació de centres comercials i parcs empresarials realitzada a Espanya, Bulgària i Romania, a través del Grup del qual és societat capdavantera Riofisa, S.A.U. (d'ara endavant, subgrup Riofisa o Riofisa per a la societat dependent).

Inmobiliaria Colonial, S.A. cotitza en el mercat secundari organitzat de Madrid, Barcelona, València i Bilbao.

Atesa l'activitat a la qual es dedica, el Grup no té despeses, ni actius, ni provisions ni contingències de naturalesa mediambiental que puguin ser significatius en relació amb el seu patrimoni, la seva situació financera i els seus resultats. Per aquest motiu no s'inclouen desglossaments específics a les notes relatives als Comptes anuals consolidats intermedis, respecte a informació de qüestions mediambientals, si bé el Grup segueix una política mediambiental activa en els seus processos urbanístics de construcció i manteniment, i de conservació del patrimoni immobiliari.

2. Bases de presentació dels estats financers consolidats

a) Bases de presentació

Aquests Comptes anuals consolidats han estat elaborats d'acord amb el que estableixen les Normes Internacionals d'Informació Financera (NIIF) adoptades per la Unió Europea, tenint en consideració la totalitat dels principis i normes comptables i dels criteris de valoració d'aplicació obligatòria, com també el Codi de Comerç, la Llei de societats de capital, la Llei del mercat de valors i la resta de legislació mercantil que li és aplicable, com també la disposada per la Comissió Nacional del Mercat de Valors (CNMV), de manera que mostren la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera del Grup Colonial a 31 de desembre de 2014, i del resultat integral de les seves operacions, dels canvis en el patrimoni net i dels fluxos d'efectiu consolidats que s'han produït en el Grup a l'exercici anual acabat en aquesta data.

Els Comptes anuals consolidats d'Inmobiliaria Colonial, S.A. i Societats Dependents per a l'exercici anual acabat a 31 de desembre de 2014, que s'han obtingut a partir dels registres de comptabilitat mantinguts per la Societat Do-

minant i per la resta d'entitats integrades en el Grup Colonial, han estat formulats pels Administradors de la Societat Dominant en reunió del seu Consell d'Administració de data 25 de febrer de 2015.

No obstant això, i com que els principis comptables i criteris de valoració aplicats en la preparació dels Comptes anuals consolidats del Grup a 31 de desembre de 2014 poden diferir dels utilitzats per algunes de les entitats que s'hi integren, en el procés de consolidació s'han introduït els ajustos i reclassificacions necessaris per homogeneïtzar entre si aquests principis i criteris i per adequar-los a les Normes Internacionals d'Informació Financera.

Amb l'objecte de presentar d'una manera homogènia les diferents partides que componen els Comptes anuals consolidats, s'han aplicat a totes les societats incloses en el perímetre de consolidació els principis i les normes de valoració seguits per la Societat Dominant.

Els Comptes anuals consolidats del Grup corresponents a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2013 van ser aprovats per la Junta General d'Accionistes de la Societat Dominant celebrada el 30 de juny de 2014.

b) Adopció de les Normes Internacionals d'Informació Financera

Els Comptes anuals consolidats del Grup Colonial es presenten d'acord amb les Normes Internacionals d'Informació Financera, conforme al que estableix el Reglament (CE) núm. 1606/2002 del Parlament Europeu i el Consell del 19 de juliol de 2002. A Espanya, l'obligació de presentar Comptes anuals consolidats sota NIIF aprovats a Europa va ser, així mateix, regulada a la disposició final onzena de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i d'ordre social.

Les principals polítiques comptables i normes de valoració adoptades pel Grup Colonial es presenten a la Nota 4.

Normes i interpretacions efectives en el present exercici

Durant l'exercici 2014 han entrat en vigor noves normes comptables que, per tant, han estat tingudes en compte en l'elaboració d'aquests Comptes anuals consolidats. Aquestes normes són les següents:

NOVES NORMES, MODIFICACIONS I INTERPRETACIONS		Aplicació obligatòria exercicis anuals iniciats a partir de
NIIF 10 Estats financers consolidats (publicada el maig de 2011)	Substitueix els requisits de consolidació actuals de NIC 27.	1 de gener de 2014 ⁽¹⁾
NIIF 11 Acords conjunts (publicada el maig de 2011)	Substitueix l'actual NIC 31 sobre negocis conjunts.	1 de gener de 2014 ⁽¹⁾
NIIF 12 Desglossaments sobre participacions en altres entitats (publicada el maig de 2011)	Norma única que estableix els desglossaments relacionats amb participacions en dependents, associades, negocis conjunts i entitats no consolidades.	1 de gener de 2014 ⁽¹⁾
NIC 27 (Revisada) Estats financers individuals (publicada el maig de 2011)	Es revisa la norma, ja que després de l'emissió de NIIF 10 ara únicament comprendrà els estats financers separats d'una entitat.	1 de gener de 2014 ⁽¹⁾
NIC 28 (Revisada) Inversions en associades i negocis conjunts (publicada el maig de 2011)	Revisió paral·lela en relació amb l'emissió de NIIF 11 Acords conjunts.	1 de gener de 2014 ⁽¹⁾
Regles de transició: Modificació a NIIF 10, 11 i 12 (publicada el juny de 2012)	Aclariment de les regles de transició d'aquestes normes.	1 de gener de 2014 ⁽¹⁾
Societats d'inversió: modificació NIIF 10, NIIF 12 i NIC 27 (publicada l'octubre 2012)	Excepció en la consolidació per a societats dominants que compleixen la definició de societat d'inversió	1 de gener de 2014
Modificació de NIC 32 Compensació d'actius amb passius financers (publicada el desembre de 2011)	Aclariments addicionals a les regles de compensació d'actius i passius financers de NIC 32 i introducció de nous desglossaments associats en NIIF 7.	1 de gener de 2014
Modificacions a la NIC 36 Desglossaments sobre l'import recuperable d'actius no financers (publicada el maig de 2013)	Aclareix quan són necessaris determinats desglossaments i amplia els requerits quan el valor recuperable està basat en el valor raonable menys costos de vendes	1 de gener de 2014 ⁽²⁾
Modificacions a la NIC 39 Novació de derivats i la continuació de la comptabilitat de cobertures (publicada el juny de 2013)	Les modificacions determinen en quins casos i amb quins criteris la novació d'un derivat no fa necessària la interrupció de la comptabilitat de cobertures	1 de gener de 2014

(1) La Unió Europea va retardar la data d'aplicació obligatòria en un any. La data d'aplicació original de l'IASB va ser l'1 de gener de 2013.

(2) Aquesta modificació de la NIC 36 va ser aplicada pel Grup de forma anticipada amb efecte 1 de gener de 2013.

L'aplicació de les noves normes anteriorment descrites no ha tingut un impacte significatiu en els comptes anuals consolidats.

Normes i interpretacions emeses no vigents

A la data de formulació d'aquests Comptes anuals consolidats, les següents normes i interpretacions havien estat publicades per l'IASB però no havien entrat encara en vigor, bé perquè la seva data d'efectivitat és posterior a la data dels Comptes anuals consolidats, o bé perquè no ha estat encara adoptada per la Unió Europea:

NOVES NORMES, MODIFICACIONS I INTERPRETACIONS		Aplicació obligatòria exercicis anuals iniciats a partir de
Aprovades per al seu ús a la Unió Europea		
IFRIC 21 Gravàmens (publicada el maig de 2013)	Interpretació sobre quan reconèixer un passiu per taxes o gravàmens que són condicionals a la participació de l'entitat en una activitat en una data especificada.	17 de juny de 2014 ⁽¹⁾
No aprovades per al seu ús a la Unió Europea		
NIIF 9 Instruments financers (última fase publicada el juliol de 2014)	Substitueix els requisits de classificació, valoració d'actius i passius financers i baixes en comptes de NIC 39.	1 de gener de 2018
NIIF 14 Comptes de diferiment d'activitats regulades	Requeriments d'informació financera per als saldos dels comptes de diferiments d'activitats regulades que sorgeixen quan una entitat proporciona béns o serveis a clients a un preu o tarifa que està subjecte a regulació de tarifes.	1 de gener de 2016
NIIF 15 Ingressos procedents de contractes amb clients (publicada el maig de 2014)	Nova norma de reconeixement d'ingressos (substitueix la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 i SIC-31).	1 de gener de 2017
Modificació a la NIC 19 Contribucions d'empleats a plans de prestació definida (publicada el novembre de 2013)	La modificació s'emet per facilitar la possibilitat de deduir aquestes contribucions del cost del servei en el mateix període en què es paguen si es compleixen certs requisits.	1 de juliol de 2014
Millores a les NIIF Cicle 2010-2012 i Cicle 2011-2013 (publicades el desembre de 2013)	Modificacions menors d'una sèrie de normes	1 de juliol de 2014
Modificació de la NIC 16 i NIC 38 –Mètodes acceptables de depreciació i amortització (publicada el maig de 2014)	Aclareix els mètodes acceptables d'amortització i depreciació de l'immobilitzat material i intangible.	1 de gener de 2016
Modificació a la NIIF 11 - Comptabilització de les adquisicions de participacions en operacions conjunts (publicada el maig de 2014)	Especifica la forma de comptabilitzar l'adquisició d'una participació en una operació conjunta, l'activitat de la qual constitueix un negoci.	1 de gener de 2016
Millores a les NIIF Cicle 2012-2014 (publicada el setembre de 2014)	Modificacions menors a una sèrie de normes.	1 de gener de 2016
Modificació NIIF 10 i NIC 28 Venda o aportació d'actius entre un inversor i la seva associada/negoci conjunt (publicada el setembre de 2014)	Aclariment en relació amb el resultat d'aquestes operacions si es tracta de negocis o d'actius.	1 de gener de 2016
Modificació a la NIC 27 Mètode de la participació en estats financers separats (publicada l'agost de 2014)	Es permetrà el mètode de la participació en els estats financers individuals d'un inversor.	1 de gener de 2016
Modificació a la NIC 16 i NIC 41: Plantes productores (publicada el juny de 2014)	Les plantes productores passaran a portar-se a cost, en comptes de fer-ho a valor raonable.	1 de gener de 2016

(1) La Unió Europea ha endossat l'IFRIC 21 (butlletí UE 14 de juny de 2014), modificant la data d'entrada en vigor original establerta per l'IASB (1 de gener de 2014) pel 17 de juny de 2014.

L'aplicació de noves normes, modificacions o interpretacions serà objecte de consideració per part del Grup una vegada ratificades i adoptades, si s'escau, per la Unió Europea.

En qualsevol cas, els Administradors de la Societat Dominant han avaluat els potencials impactes de l'aplicació futura d'aquestes normes i consideren que la seva entrada en vigor no tindrà un efecte significatiu en els Comptes anuals consolidats del Grup.

c) Moneda funcional

Aquests Comptes anuals consolidats es presenten en la moneda funcional del Grup, euros, per ser aquesta la moneda de l'entorn econòmic principal en què opera el Grup.

d) Responsabilitat de la informació i estimacions i judicis comptables realitzats

La informació continguda en aquests Comptes anuals consolidats és responsabilitat dels Administradors de la Societat Dominant. S'han realitzat per part de la Direcció de la Societat Dominant estimacions suportades basant-se en informació objectiva per quantificar alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que hi figuren registrats. Les estimacions i criteris es refereixen a:

- El valor de mercat de les inversions immobiliàries (Nota 4-c).
- La valoració i el deteriorament del fons de comerç (Notes 4-a i 7).
- La recuperació dels crèdits fiscals per bases imposables negatives i per impostos diferits d'actiu registrats (Notes 4-m i 18).
- El valor de mercat de determinats actius financers, incloent-hi els instruments financers derivats (Nota 15).
- L'avaluació de litigis, compromisos, actius i passius contingents al tancament (Notes 17 i 19).

Malgrat que aquestes estimacions es van realitzar en funció de la millor informació disponible, a la data de formulació d'aquests Comptes anuals consolidats, és possible que esdeveniments que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les (a l'alça o a la baixa), la qual cosa es faria, excepte per als tests de deteriorament dels fons de comerç que no podran ser revertits en el futur, conforme a la NIC 8, de manera prospectiva i es reconeixerien els efectes del canvi d'estimació a l'estat de resultat integral consolidat.

e) Principis de consolidació

Els principals principis de consolidació seguits pels Administradors de la Societat Dominant per a l'elaboració dels Comptes anuals consolidats han estat els següents:

1. Els Comptes anuals consolidats adjunts s'han preparat a partir dels registres de comptabilitat d'Inmobiliària Colonial, S.A., i de les societats controlades per aquesta, els comptes anuals de les quals han estat preparats per la Direcció de cada societat del Grup. El control es considera exercit per la Societat Dominant quan aquesta té el control efectiu, d'acord amb el que s'indica en el punt 6 següent.

2. Els resultats de les societats dependents adquirides o venudes durant l'exercici s'inclouen dins el resultat consolidat des de la data efectiva d'adquisició o moment de venda, segons procedeixi.
3. Tots els comptes a cobrar i pagar i altres transaccions entre societats consolidades han estat eliminats en el procés de consolidació.
4. Quan és necessari, els estats financers de les societats dependents s'ajusten amb l'objectiu que les polítiques comptables utilitzades siguin homogènies amb les utilitzades per la Societat Dominant del Grup.
5. La participació dels accionistes minoritaris s'estableix en la proporció dels valors raonables dels actius i passius identificables reconeguts. La participació dels minoritaris en:
 - a. El patrimoni de les seves participades: es presenta en el capítol "Interessos minoritaris" de l'estat de situació financera consolidat, dins de l'epígraf "Patrimoni net".
 - b. Els resultats del període: es presenten en el capítol "Resultat net atribuït a interessos minoritaris" de l'estat de resultat integral consolidat.
6. Els criteris seguits per determinar el mètode de consolidació aplicable a cadascuna de les societats que componen el Grup han estat els següents:

Integració global

- Es consoliden pel mètode d'integració global les societats dependents, enteses com totes les entitats en què el Grup controla directament o indirectament les polítiques financeres i operatives, de manera que exerceix el poder sobre la participada. Això generalment ve acompanyat d'una participació superior a la meitat dels drets de vot. Addicionalment, per avaluar si el Grup controla una altra entitat, es considera el poder sobre la participada, l'exposició o el dret als resultats variables de la inversió i la capacitat d'utilitzar aquest poder, de manera que es pugui influir en l'import d'aquests retorns. A l'hora d'avaluar si el Grup controla una altra entitat, es considera l'existència i l'efecte dels drets potencials de vot, tant els mantinguts per la Societat Dominant com per tercers, sempre que aquests drets tinguin caràcter substantiu.
- En aquest sentit la societat Asentia Project, S.L.U. va ser consolidada a 31 de desembre de 2013, ja que la possibilitat de convertir el préstec participatiu en participacions socials d'aquesta societat únicament era executable per les entitats de crèdit durant un període de 30 dies, a partir de la data en què Asentia Project, S.L.U. emetés el certificat sobre les ràtios financeres Loan to Value i Net Loan to Value. A 31 de desembre de 2013, els drets potencials de vot no es podien exercir. Per tot això, i com que el valor en llibres era negatiu, es van continuar integrant les partides procedents del subgrup Asentia.
- La comptabilització de les societats dependents es realitza pel mètode d'adquisició. El cost d'adquisició és el valor raonable dels actius lliurats, dels instruments de patrimoni emesos i dels passius produïts o assumits en la data d'intercanvi. Els actius identificables adquirits i els passius i contingències identificables assumits en una combinació de negocis es valoren inicialment pel seu valor raonable en la data d'adquisició, amb independència

de l'abast dels interessos minoritaris. L'excés de cost d'adquisició sobre el valor raonable de la participació del Grup en els actius nets identificables adquirits es reconeix com a fons de comerç. Si el cost d'adquisició és menor al valor raonable dels actius nets de la societat dependent adquirida, la diferència es reconeix directament a l'estat de resultat integral consolidat de l'exercici (el detall de les societats consolidades a 31 de desembre de 2014 i 2013 s'inclou a l'Annex I).

Consolidació pel mètode de la participació

- Es consoliden pel mètode de la participació aquelles societats que tenen la consideració de societats associades. El cost d'aquestes participacions es reconeix inicialment pel seu cost d'adquisició.
 - Es consideren societats associades totes les entitats sobre les quals Grup Colonial exerceix una influència significativa però sobre les quals no té control que, generalment, és acompanyat per una participació d'entre un 20% i un 50% dels drets de vot.
 - La participació del Grup en els beneficis o pèrdues posteriors a l'adquisició de les seves associades es reconeix a l'estat de resultat integral consolidat, mentre que els moviments posteriors registrats directament a les reserves de la societat associada es reconeixen directament en el patrimoni net del Grup. Els moviments posteriors a l'adquisició acumulats s'ajusten contra l'import en llibres de la inversió. Quan la participació del Grup en les pèrdues d'una associada és igual o superior a la seva participació en aquesta, inclòs qualsevol altre compte a cobrar no assegurat, Grup Colonial no reconeix pèrdues addicionals, tret que s'hagin produït obligacions o realitzat pagaments en nom de l'associada.
 - Els guanys no realitzats per transaccions entre Grup Colonial i les seves associades s'eliminen en funció del percentatge de participació de Grup Colonial en aquests. Així mateix, també s'eliminen les pèrdues no realitzades, excepte si hi ha evidència de pèrdua per deteriorament del valor de l'actiu que es transfereix.
7. Els Comptes anuals consolidats adjunts no inclouen l'efecte fiscal que, si s'escau, pogués produir-se com a conseqüència de la incorporació de les reserves de les societats consolidades en el patrimoni de la Societat Dominant, per considerar que les esmentades reserves es destinaran al finançament de les operacions de cada societat i les que puguin ser distribuïdes no representaran un cost fiscal addicional significatiu.
 8. Els actius i passius de les operacions a l'estranger es converteixen segons els tipus de canvi vigents en la data de l'estat de situació financera consolidat. Les partides d'ingressos i despeses es converteixen segons els tipus de canvi mitjans del període, mentre que la resta de partides de fons propis es converteixen aplicant el tipus de canvi històric. Les diferències de conversió que sorgeixen, si s'escau, es classifiquen com a patrimoni net. Les esmentades diferències de conversió es reconeixen com a ingressos i despeses en el període en què es realitza o aliena la inversió.

f) Variacions en el perímetre de consolidació

Durant l'exercici 2014 s'han produït les variacions següents en el perímetre de consolidació:

- Amb data 25 de febrer de 2014, Asentia Project, S.L. ha formalitzat una ampliació del seu capital social en la xifra de 13 milers d'euros mitjançant la posada en circulació de 12.800 participacions socials d'1 euro de valor nominal cadascuna d'elles. Aquesta ampliació de capital ha estat íntegrament assumida mitjançant la compensació de crèdits per part de tres entitats creditors d'Asentia. Com a conseqüència d'aquesta ampliació de capital, la participació de Colonial en el capital social de l'esmentada societat, que fins a la data era del 100%, s'ha reduït fins al 18,99% del capital.

Així mateix, i en la mateixa data, la Junta General de Socis d'Asentia ha aprovat la modificació de l'òrgan d'administració de la Societat, substituint l'Administrador Únic per un Consell d'Administració, com també el nomenament de Consellers; ha fixat el seu número en 4, i cap d'ells no ha estat en representació de Colonial.

Posteriorment, s'han realitzat diverses ampliacions de capital, íntegrament subscrietes mitjançant la compensació de crèdits per part de diverses entitats creditors d'Asentia, que han reduït la participació de Colonial en Asentia fins al 3,79% a 31 de desembre de 2014.

Com a conseqüència de tot això, Colonial ha perdut el control sobre Asentia, la participació de la qual ha passat a ser comptabilitzada a l'estat de situació financera com un actiu financer disponible per a la venda, valorant la participació en els estats financers en 0 euros. Addicionalment, i com a conseqüència de la pèrdua de control esmentada, s'ha registrat l'efecte de les garanties financeres lliurades per compte del grup Asentia (Nota 17).

L'efecte d'aquesta variació en el perímetre de consolidació sobre els principals epígrafs de l'estat de situació financera consolidat, a 31 de desembre de 2014, ha estat el següent:

ACTIU	31 de desembre 2014	PASSIU	31 de desembre 2014
		Reserves consolidades	3.530
		Ajustos en patrimoni per valoració d'instruments financers (Nota 13)	5.317
		Resultat de l'exercici (Nota 5)	700.740
		Interessos minoritaris (Nota 13)	13.695
		PATRIMONI NET	723.282
		Provisions no corrents (Nota 17)	26.065
		PASSIU NO CORRENT	26.065
Actius no corrents mantinguts per a la venda (Nota 24)	(788.511)	Passius relacionats amb actius mantinguts per a la venda (Nota 24)	(1.537.858)
ACTIU CORRENT	(788.511)	PASSIU CORRENT	(1.537.858)
TOTAL ACTIU	(788.511)	TOTAL PASSIU I PATRIMONI NET	(788.511)

Així mateix, l'impacte de la pèrdua de control sobre el subgrup Asentia a l'estat de resultat integral consolidat de l'exercici 2014 ha estat el següent:

	Milers d'Euros
	Desembre 2014
Cancel·lació d'actius i passius nets de minoritaris (Nota 24)	735.531
Registre de garanties financeres (Nota 17)	(26.065)
Reciclatge a l'estat de resultat integral de la reserva de derivats (Nota 13)	(5.317)
Altres reciclatges a l'estat de resultat integral	(3.289)
Resultat d'activitats discontinuades	700.861
Atribuït als accionistes de la Societat Dominant	700.740
Atribuït a interessos minoritaris (Nota 13)	121

La partida "Registre de garanties financeres" inclou el registre com a provisions no corrents de les garanties financeres lliurades per compte del Grup Asentia en el moment de la pèrdua de control sobre aquesta societat:

- 12.535 milers d'euros corresponents al valor atorgat per Colonial als Warrants Asentia, valorant-los a partir de la contrapartida a lliurar (accions de la pròpia Societat Dominant); la seva execució s'ha materialitzat amb data 30 de desembre de 2014 (Notes 10 i 13), i
- 13.530 milers d'euros corresponents a l'import dels costos d'urbanització pendent d'executar a la UE-1 d'Entrenúcleos, en virtut dels acords adquirits amb BBVA en el refinançament de DUE signat el 20 de juny de 2013. Els fons per satisfer aquesta obligació es troben dipositats en un compte pignorat a favor de BBVA.

- Amb data 23 de juliol de 2014, SFL ha materialitzat la cessió de la totalitat de les accions (29,63%) que mantenia en el capital de SIIC de París, participació registrada pel mètode de la participació. El preu de venda net de despeses de la transmissió ha estat de 303.557 milers d'euros, i ha generat una plusvàlua comptable de 8.485 milers d'euros (Nota 24).
- Amb data 1 d'octubre de 2014, i amb efectes comptables des de l'1 de gener de 2014, s'ha realitzat la cessió global d'actius i passius de la societat dependent Abix Service, S.L.U. (d'ara endavant, "Abix") a favor de la Societat Dominant, sense que l'esmentada operació hagi tingut impacte en els estats financers consolidats a 31 de desembre de 2014.
- Amb data 4 de desembre de 2014, SFL ha adquirit el 100% del capital social de les societats franceses SNC Condorcet Holding i SNC Condorcet Propco, propietàries d'un immoble situat al carrer Condorcet de París. L'import d'aquesta adquisició s'ha situat en 229.438 milers d'euros (Nota 9).

Per part seva, les variacions en el perímetre de consolidació de l'exercici 2013 van ser les següents:

- La participació de la Societat Dominant en SFL es va veure reduïda del 53,451% al 53,142%, com a conseqüència de l'acord assolit amb l'entitat financera de la societat dependent DUE per a refinançar el seu deute. Com a conseqüència de l'esmentat acord, es van alienar 143.765 accions de SFL per un import de 6.513 milers d'euros.

A 31 de desembre de 2014 i 2013, les societats dependents Colonial Invest, S.L.U. (abans Asentia Invest, S.L.U.), Colonial Tramit, S.L.U. (abans Asentia Gestión, S.L.U.), Maud SAS (abans SB1 SAS), SB2 SAS, SB3 SAS i SCI SB3 estan inactives.

g) Situació financera. Procés de recapitalització i refinançament de la Societat Dominant

Els Administradors van formular els Comptes anuals consolidats de l'exercici 2013 sota el principi d'empresa en funcionament, considerant els acords aprovats en la Junta General Extraordinària d'Accionistes de 21 gener de 2014, que facultaven els membres del Consell d'Administració de Colonial a materialitzar la recapitalització i refinançament de la Societat Dominant. Tot això, sobre la base de l'existència de tres compromisos d'inversió individuals i vinculants dels grups inversors Grup Villar Mir, Grup Santo Domingo i Amura Capital (vinculada a Mora Banc), subjectes a determinades condicions.

El procés de recapitalització i obtenció d'un nou finançament ha culminat amb èxit després de la realització de les següents operacions durant el primer semestre de l'exercici 2014:

- Amb data 17 de febrer de 2014 ha estat inscrita la reducció del capital social en 169.439 milers d'euros per incrementar les reserves voluntàries indisponibles, mitjançant la disminució del valor nominal de la totalitat de les accions d'1 euro a 0,25 euros per acció (Nota 13).
- Amb data 25 de febrer de 2014, Asentia ha procedit a ampliar el seu capital social, ampliació que ha estat integrament subscrita mitjançant la capitalització de crèdits per part de tres de les seves entitats creditors. Com

a conseqüència d'aquesta ampliació de capital, la participació de Colonial que, fins a la data era del 100%, es va reduir fins al 18,99% del capital. Posteriorment, s'ha reduït fins al 3,79% després de noves capitalitzacions de crèdits descrites a la Nota 2-f.

- Amb data 4 d'abril de 2014, Colonial i Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, actuant com a banc agent, i altres entitats financeres van signar el nou préstec sindicat (Nota 14), per un import d'1.040.000 milers d'euros, quedant la disposició dels fons subjecta, principalment, a la realització d'una ampliació de capital per un import mínim d'1.240.000 milers d'euros que fes que la ràtio Loan to Value fos d'un màxim del 43%.
- Amb data 6 de maig de 2014, ha estat inscrit en el Registre Mercantil de Barcelona un augment del capital social de la Societat Dominant, mitjançant l'emissió i posada en circulació de 2.937.995.853 noves accions de 0,25 euros de valor nominal cadascuna d'elles, més una prima d'emissió de 0,18 euros cadascuna (Nota 13). L'import total de l'ampliació de capital ha estat d'1.263.338 milers d'euros.

Els fons obtinguts del nou préstec sindicat i de l'ampliació de capital han estat utilitzats per la Societat Dominant per a l'amortització anticipada del préstec sindicat anterior, per a la cancel·lació de la pràctica totalitat dels préstecs bilaterals mantinguts per ella i per Abix, com també per finançar els costos del procés de reestructuració financera i de l'ampliació de capital.

3. Distribució del resultat de la Societat Dominant

Considerant el resultat negatiu que dona el compte de pèrdues i guanys de l'exercici 2014 de la Societat Dominant, no procedeix proposta de distribució de resultats.

4. Normes de valoració

Les principals normes de valoració utilitzades en l'elaboració dels Comptes anuals consolidats, d'acord amb les establertes per les Normes Internacionals d'Informació Financera (NIIF), com també les interpretacions en vigor en el moment de realitzar aquests Comptes anuals consolidats, són les següents:

a) Combinacions de negoci i fons de comerç (Nota 7)

Les combinacions de negocis es comptabilitzen pel mètode d'adquisició, considerant com a cost d'aquesta els valors raonables, en la data d'intercanvi, dels actius lliurats, els passius produïts o assumits i els instruments de patrimoni net emesos per la societat adquirent a canvi del control de la societat adquirida.

El cost de la combinació de negocis es distribueix a la data d'adquisició, a través del reconeixement al seu valor raonable, dels actius i passius, com també dels passius contingents de la societat adquirida que compleixin els requisits establerts a la NIIF 3 per al seu reconeixement. La diferència positiva entre el cost de la combinació de negocis i l'assignació a actius, passius i passius contingents de la societat adquirida, es reconeix com a fons de comerç, el qual representa, per tant, el pagament anticipat realitzat pel Grup Colonial dels beneficis econòmics futurs derivats dels actius que no han estat individualment i separadament identificats i reconeguts.

La diferència negativa, si s'escau, entre el cost de la combinació de negocis i l'assignació a actius, passius i passius contingents de la societat adquirida, es reconeix com a resultat de l'exercici en què es produeix.

Els Administradors de la Societat Dominant porten a terme una assignació provisional del cost de la combinació de negocis a la data d'adquisició, que és reavaluada, si s'escau, durant els dotze mesos següents als de la presa de control de la societat en qüestió.

El fons de comerç és assignat pels Administradors de la Societat Dominant a les diferents Unitats Generadores d'Efectiu (d'ara endavant, UGE), que esperen beneficiar-se de les sinergies de la combinació de negocis, independentment d'altres actius o passius de l'entitat adquirida que s'assignin a aquestes unitats o grups d'unitats.

Els Administradors de la Societat Dominant porten a terme la comprovació del deteriorament del valor de cadascuna de les UGE al tancament de cada exercici, com també quan hi ha indicis que la unitat podria haver-se deteriorat, comparant l'import en llibres de l'esmentada unitat generadora d'efectiu, inclòs el fons de comerç, amb l'import recuperable d'aquesta UGE.

En el cas que l'import recuperable de l'UGE excedís el seu import en llibres, la unitat generadora d'efectiu i el fons de comerç assimilable a aquesta serien considerats com a no deteriorats. En cas contrari, el Grup reconeix la pèrdua per deteriorament del valor, d'acord amb el criteri següent:

- Primer, es redueix el valor del fons de comerç assignat a la unitat generadora d'efectiu i, en el cas que la pèrdua superi aquest valor,
- aquesta es distribueix en la resta d'actius de la unitat generadora d'efectiu, prorratajada per a cadascun dels actius en funció del seu valor en llibres.

Les pèrdues per deteriorament relacionades amb el fons de comerç no són objecte de reversió posterior.

b) Immobilitzat material (Nota 8)

Immables per a ús propi

Els immobles per a ús propi, com també el mobiliari i equips d'oficina, es reconeixen pel seu cost d'adquisició menys l'amortització i pèrdues per deteriorament acumulades corresponents.

El cost històric inclou les despeses directament atribuïbles a l'adquisició dels immobles.

Els costos posteriors s'inclouen a l'import en llibres de l'actiu o es reconeixen com un actiu separat, només quan és probable que els beneficis econòmics futurs associats amb els elements hagin de fluir en el Grup i el cost de l'element pugui determinar-se de forma fiable. La resta de reparacions i manteniments es carreguen a l'estat de resultat integral consolidat durant l'exercici en què s'hi produeixen.

Altres immobilitzat

Els béns inclosos dins de la partida “Altres immobilitzats” es troben valorats a cost d’adquisició menys l’amortització i pèrdues per deteriorament acumulades corresponents, actualitzat d’acord amb diverses disposicions legals. Les addicions posteriors s’han valorat a cost d’adquisició.

Els costos d’ampliació, modernització o millora que representen un augment de la productivitat, capacitat o eficiència, o un allargament de la vida útil dels béns, es capitalitzen com a major cost dels corresponents béns, mentre que les despeses de conservació i manteniment es carreguen a l’estat de resultat integral de l’exercici en què es produeixen.

Les societats del Grup amortitzen el seu immobilitzat material per a ús propi i altres immobilitzats seguint el mètode lineal, distribuint el cost dels actius entre els anys de vida útil estimada. El detall de les vides útils per als immobles d’ús propi ubicats a Espanya i a França és el següent:

	Anys de vida útil estimada	
	Espanya	França
Immobles		
Construccions	50	50
Instal·lacions	10 a 15	10 a 50
Altres instal·lacions	5 a 20	10 a 50
Altres immobilitzats	3 a 10	5 a 40

Els beneficis o pèrdues sorgits de la venda o retir d’un actiu d’aquest epígraf es determinen com la diferència entre el seu valor net comptable i el seu preu de venda, i es reconeixen a l’epígraf d’“Altres despeses d’explotació – Serveis exteriors i altres despeses” de l’estat de resultat integral consolidat (Nota 20-d).

c) Inversions immobiliàries (Nota 9)

Les inversions immobiliàries es presenten al seu valor raonable a la data de tancament del període i no són objecte d’amortització anual. Corresponen als terrenys, edificis i altres construccions que es mantenen bé per explotar-los en règim de lloguer, o bé per obtenir una plusvàlua en la seva venda, com a conseqüència dels increments que es produeixen en el futur en els seus respectius preus de mercat.

Els beneficis o pèrdues derivats de les variacions en el valor raonable dels immobles d’inversió s’inclouen en els resultats de període en què es produeixen, i es registra a l’epígraf “Variacions de valor d’inversions immobiliàries” de l’estat de resultat integral consolidat. Aquests resultats no s’inclouen en el resultat d’explotació, ja que les variacions de valor no estan directament relacionades amb la Direcció del Grup.

El traspàs de les inversions immobiliàries en curs a inversions immobiliàries es realitza quan els actius estan disponibles per a la seva entrada en funcionament.

Quan el Grup registra com a major valor raonable d’una inversió immobiliària el cost d’un actiu que substitueix un altre ja inclòs en aquest valor, el Grup procedeix a reduir el valor de l’immoble en el valor raonable de l’actiu substituït, registrant l’esmentat impacte a l’epígraf “Resultat per variació de valor d’actius i per deteriorament” de l’estat de resultat integral consolidat. En aquells casos en què no es pugui identificar el valor raonable de l’actiu substituït,

aquest es registrarà incrementant el valor raonable de l'immoble, i posteriorment es reavaluarà de forma periòdica prenent com a referència les valoracions realitzades per externs independents.

D'acord amb la NIC 40, el Grup determina periòdicament el valor raonable de les inversions immobiliàries. Aquest valor raonable es determina prenent com a valors de referència les valoracions realitzades per tercers experts independents a la data de realització de l'estat de situació financera consolidat (Jones Lang LaSalle a Espanya, i CB Richard Ellis Valuation, Jones Lang LaSalle i Atis Real, a França, tant per als exercicis 2014 com 2013), de manera que, al tancament de cada període, el valor raonable reflecteix les condicions de mercat dels elements de les propietats d'inversió a aquesta data. Els informes de valoració dels experts independents només contenen els advertiments i/o limitacions habituals sobre l'abast dels resultats de les valoracions efectuades, que es refereixen a l'acceptació com a completa i correcta de la informació proporcionada pel Grup.

La metodologia utilitzada per determinar el valor de mercat de les inversions immobiliàries del Grup durant els exercicis 2014 i 2013 és la de capitalització dels ingressos, que consisteix en la capitalització dels ingressos nets estimats procedents de cada immoble, en funció del període d'arrendament i reversió. Això suposa la capitalització dels ingressos actuals al llarg del període, juntament amb la valoració de cadascuna de les rendes subsegüents probable després de les actualitzacions de les rendes o després de la formalització de nous lloguers en cadascun dels períodes previstos, sempre a partir del valor actual. La rendibilitat aplicada (*yield*) a les distintes categories d'ingressos reflecteix totes les previsions i riscos associats al flux de tresoreria i a la inversió.

Els immobles s'han valorat de forma individual, considerant cadascun dels contractes d'arrendament vigents al tancament del període. Per als edificis amb superfícies no llogades, aquests han estat valorats basant-se en les rendes futures estimades, descomptant un període de comercialització.

Les variables claus d'aquest mètode són la determinació dels ingressos nets, el període de temps durant el qual es descompten aquests, l'aproximació al valor que es realitza al final de cada període i la taxa interna de rendibilitat objectiu utilitzada per descomptar els fluxos de caixa.

Les rendibilitats estimades (*yield*) depenen principalment del tipus i antiguitat dels immobles, i de la seva ubicació, de la qualitat tècnica de l'actiu, com també del tipus d'inquilí i grau d'ocupació, entre d'altres.

El detall de les yields netes considerades, com també les hipòtesis emprades en l'estimació de creixement de fluxos previstos, per als exercicis 2014 i 2013, es detallen en els quadres següents:

Yields (%) - Oficines	Brutes		Netes
	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013	31 de desembre de 2013
Barcelona - Prime Yield			
Cartera en explotació	6,31	6,65	6,39
Total cartera	6,32	6,65	6,39
Madrid - Prime Yield			
Cartera en explotació	5,80	6,48	6,20
Total cartera	5,80	6,51	6,24
París - Prime Yield			
Cartera en explotació	4,54	5,12	5,12
Total cartera	4,54	5,13	5,13

**HIPÒTESIS CONSIDERADES
A 31 DE DESEMBRE DE 2014**

Increment de rendes (%) - Oficines	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5 i següents
Barcelona					
Cartera en explotació	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Madrid					
Cartera en explotació	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
París					
Cartera en explotació	0,5	1,5	2,0	2,0	2,0
Total cartera	0,5	1,5	2,0	2,0	2,0

**HIPÒTESIS CONSIDERADES
A 31 DE DESEMBRE DE 2013**

Increment de rendes (%) - Oficines	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5 i següents
Barcelona					
Cartera en explotació	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Madrid					
Cartera en explotació	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
París					
Cartera en explotació	0,2	2,3	2,0	2,3	2,3
Total cartera	0,2	2,3	2,0	2,3	2,3

La variació d'un quart de punt en les taxes de rendibilitat té el següent impacte sobre les valoracions utilitzades pel Grup a 31 de desembre de 2014 i 2013 per a la determinació del valor dels seus actius immobiliaris:

Sensibilitat de la valoració a modificacions d'un quart de punt de les taxes de rendibilitat	Milers d'Euros		
	Valoració	Disminució d'un quart de punt	Augment d'un quart de punt
Desembre 2014	5.757.247	+307.574	-302.901
Desembre 2013	5.039.038	+266.354	-241.224

Nota: l'efecte detallat en el quadre adjunt es refereix als actius del segment de patrimoni del Grup, sense incloure la sensibilitat corresponent als actius en curs.

El detall dels costos financers capitalitzats durant els exercicis 2014 i 2013 es detalla en el quadre següent (Nota 20-g):

	Milers d'Euros	
	Capitalitzat al període	Tipus d'interès mitjà
Exercici 2013		
Subgrup SFL	7.473	3,52%
Total exercici 2013	7.473	-
Exercici 2013		
Inmobiliària Colonial, S.A.	48	2,97%
Subgrup SFL	10.937	3,59%
Total exercici 2013	10.985	-

Els ingressos meritats durant els exercicis 2014 i 2013 derivats del lloguer d'immobles d'inversió han estat de 211.477 i 213.111 milers d'euros (Nota 20-a), respectivament, i figuren registrats a l'epígraf "Import net de la xifra de negocis" de l'estat de resultat integral consolidat adjunt.

Així mateix, la major part dels costos de reparacions i manteniment produïts pel Grup Colonial, com a conseqüència de l'explotació dels seus actius d'inversió, són repercutits als corresponents arrendataris dels immobles (Nota 4-q).

Béns en règim d'arrendament financer

Els drets d'ús i d'opció de compra derivats de la utilització d'immobilitzats materials i inversions immobiliàries en règim d'arrendament financer es registren pel valor al comptat del bé en el moment de l'adquisició, i es classifiquen segons la naturalesa del bé afecte al contracte, quan els termes de l'arrendament transfereixin significativament al Grup tots els riscos i beneficis de la propietat de l'arrendament. A 31 de desembre de 2014 i 2013, la totalitat d'aquests drets corresponen a inversions immobiliàries i, com a conseqüència, es valoren a valor de mercat i no s'amortitzen.

En els epígrafs "Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers" (Nota 14), tant corrent com no corrent, de l'estat de situació financer consolidat, es reflecteix el deute total per les quotes d'arrendament al seu valor actual minorades per les despeses a distribuir. La despesa financera de l'operació es registra a l'estat de resultat integral consolidat en el moment del pagament de cadascuna de les quotes al llarg de la durada del contracte amb un criteri financer.

La resta d'arrendaments es consideren com a arrendaments operatius i es registren com a despesa a partir de la seva meritació anual.

d) Deteriorament del valor de l'immobilitzat material

A la data de cada tancament, el Grup Colonial revisa els imports en llibres dels seus actius materials per determinar si hi ha indicis que aquests actius hagin patit una pèrdua per deteriorament de valor. Si hi ha qualsevol indicatiu, l'import recuperable de l'actiu es calcula amb l'objecte de determinar l'abast de la pèrdua per deteriorament del valor (si n'hi hagués). En el cas que l'actiu no generi fluxos d'efectiu que siguin independents d'altres actius, el Grup calcula l'import recuperable de la unitat generadora d'efectiu a la qual pertany l'actiu.

Quan una pèrdua per deteriorament de valor reverteix posteriorment, l'import en llibres de l'actiu (o de la unitat generadora d'efectiu) s'incrementa en l'estimació revisada del seu import recuperable, però de manera que l'import en llibres incrementat no superi l'import en llibres que s'hauria determinat de no haver-se reconegut cap pèrdua per deteriorament de valor per a l'actiu (o la unitat generadora d'efectiu) a exercicis anteriors.

e) Instruments financers (sense incloure instruments financers derivats)

Actius financers (Notes 10 i 12)

Valoració inicial

Els actius financers es registren inicialment al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de la transacció que siguin directament atribuïbles.

Classificació i valoració posterior

Els actius financers que posseeix el Grup es classifiquen en les categories següents:

- Les participacions valorades mitjançant el mètode de participació s'inclouen pel valor del percentatge que representen del valor net patrimonial de la societat associada, corregides per les plusvàlues tàcites existents en el moment de la seva adquisició.
- Actius financers destinats a la venda: s'inclouen en aquesta partida les inversions en què el Grup no tingui influència significativa o control, i siguin valorades a valor raonable, que és el valor de mercat o un valor calculat que utilitza mètodes de valoració com l'anàlisi de fluxos de caixa descomptats. Quan no és possible la determinació del valor raonable, es valoren a cost amortitzat.
- Els actius financers disponibles per a la venda es valoren a valor raonable, i es registra en el patrimoni net el resultat de les variacions d'aquest valor raonable, fins que l'actiu s'alieni o hagi patit un deteriorament de valor (de caràcter estable o permanent), moment en el qual els esmentats resultats acumulats reconeguts prèviament en el patrimoni net passen a registrar-se a l'estat de resultat integral consolidat.
- Préstecs i partides a cobrar: en aquesta partida s'inclouen els crèdits concedits a tercers i a empreses associades que es troben valorats pel seu valor nominal i classificats tenint en compte el seu venciment. Així mateix, s'inclouen en aquesta partida els dipòsits i les fiances no corrents que corresponen, bàsicament, als dipòsits efectuats, d'acord amb la legislació vigent, en organismes oficials per les fiances cobrades als arrendataris d'immobles.

- Actius financers no derivats: en aquesta partida s'inclouen els valors de renda fixa corrents i no corrents mantinguts en general fins al seu venciment, que es valoren a cost amortitzat. Els valors de renda fixa corrents es registren a l'epígraf d'"Actius financers corrents" de l'estat de situació financera consolidat. Els ingressos per interessos es computen a l'exercici en què es meriten seguint un criteri financer.

Passius financers (Nota 14)

Els passius financers inclouen, bàsicament, deutes amb entitats de crèdit i es comptabilitzen a cost amortitzat.

Els debèits i partides a pagar es valoren inicialment al valor raonable de la contraprestació rebuda, ajustada pels costos de la transacció directament atribuïbles. Amb posterioritat, aquests passius es valoren d'acord amb el seu cost amortitzat.

Els passius financers es donen de baixa quan s'extingeixen les obligacions que els han generat. Així mateix, quan es produeix un intercanvi d'instruments de deute entre el Grup i un tercer i, sempre que aquests tinguin condicions substancialment diferents, el Grup dona de baixa el passiu financer original i reconeix el nou passiu financer. La diferència entre el valor en llibres del passiu original, i la contraprestació pagada inclosos els costos de transacció atribuïbles, es reconeix a l'estat de resultat integral consolidat de l'exercici.

El Grup considera que les condicions dels passius financers són substancialment diferents, sempre que el valor present dels fluxos d'efectiu descomptats sota les noves condicions, incloent-hi qualsevol comissió pagada neta de qualsevol comissió rebuda, i utilitzant per fer el descompte la taxa d'interès efectiva original, difereixi almenys en un 10% del valor present descomptat dels fluxos d'efectiu que encara restin del passiu financer original.

f) Deutors (Nota 12)

Els saldos de deutors són registrats al valor recuperable, és a dir, minorats, si s'escau, per les correccions que permeten cobrir els saldos de certa antiguitat, en els quals concorren circumstàncies que permetin raonablement la seva qualificació com de dubtós cobrament.

En aquest sentit, a 31 de desembre de 2014 i 2013 el Grup no mantenia actius en mora no deteriorats de caràcter significatiu.

g) Efectiu i mitjans equivalents (Nota 14)

S'inclouen en aquest epígraf els saldos dipositats a entitats bancàries, valorats a cost o a valor de mercat, el menor.

h) Instruments de patrimoni propi (Nota 13)

Un instrument de patrimoni propi representa una participació residual en el patrimoni net de la Societat Dominant, una vegada deduïts tots els seus passius.

Els instruments de capital emesos per la Societat Dominant es registren en el patrimoni net per l'import rebut, nets de les despeses d'emissió.

Les accions pròpies de la Societat Dominant que adquireix durant l'exercici es registren directament minorant el patrimoni net pel valor de la contraprestació lliurada a canvi. Els resultats derivats de la compra, venda, emissió o amortització dels instruments de patrimoni propi, es reconeixen directament en patrimoni net, sense que en cap cas es registri cap resultat en l'estat de resultat integral consolidat.

i) Provisions i passius contingents (Notes 17 i 19)

Els Administradors de la Societat Dominant, en la formulació dels Comptes anuals consolidats, diferencien entre:

- Provisions: saldos creditors que cobreixen obligacions sorgides com a conseqüència de successos passats dels quals puguin derivar-se perjudicis patrimonials per a les Societats del Grup, concrets quant a la seva naturalesa però indeterminats quant al seu import i/o moment de cancel·lació.
- Passius contingents: obligacions possibles sorgides com a conseqüència de successos passats. La seva materialització està condicionada al fet que ocorrin, o no, un o més esdeveniments futurs independents de la voluntat de les societats consolidades.

Els Comptes anuals consolidats recullen totes les provisions significatives respecte a les quals s'estima que la probabilitat que s'hagi d'atendre l'obligació és major que en el cas contrari (Nota 7). Els passius contingents no es reconeixen i es detallen a la Nota 19.

Les provisions, que es quantifiquen tenint en consideració la millor informació disponible sobre les conseqüències del succés en què porten causa i que són reestimades amb ocasió de cada tancament comptable, s'utilitzen per afrontar els riscos específics i probables per als quals van ser originàriament reconegudes, i es procedeix a la seva reversió, total o parcial, quan aquests riscos desapareixen o disminueixen.

j) Prestacions als empleats

Indemnitzacions per cessament

D'acord amb la legislació vigent, el Grup està obligat al pagament d'indemnitzacions a aquells empleats amb els quals, sota determinades condicions, rescindeixi les seves relacions laborals. Per tant, les indemnitzacions per acomiadament susceptibles de quantificació raonable es registren com a despesa a l'exercici en el qual s'adopta la decisió i es crea una expectativa vàlida davant de tercers sobre l'acomiadament. A 31 de desembre de 2014, la Societat Dominant manté una provisió per aquest concepte per import de 277 milers d'euros.

Compromisos per pensions (Nota 17)

El subgrup SFL manté a 31 de desembre de 2014 diversos plans de pensions de prestació definida. El càlcul dels compromisos per prestació definida és realitzat periòdicament per actuaris experts independents. Les hipòtesis actuàries utilitzades per al càlcul de les obligacions estan adaptades a la situació i normativa francesa, d'acord amb la NIC 19. Per a aquests plans, el cost actuarial registrat a l'estat de resultat integral consolidat és la suma del cost dels serveis del període, el cost per interessos i les pèrdues i guanys actuàries.

Pagaments basats en accions (Nota 21)

El Grup reconeix, d'una banda, els béns i serveis rebuts com un actiu o com una despesa, atesa la seva naturalesa, en el moment de la seva obtenció i, d'altra, el corresponent increment en el patrimoni net, si la transacció es liquida amb instruments de patrimoni, o el corresponent passiu si la transacció es liquida amb un import que estigui basat en el valor dels instruments de patrimoni.

En el cas de transaccions que es liquiden amb instruments de patrimoni, tant els serveis prestats com l'increment de patrimoni net es valoren pel valor raonable dels instruments de patrimoni cedits, referit a la data de l'acord de concessió. Si per contra es liquiden en efectiu, els béns i serveis rebuts i el corresponent passiu es reconeixen al valor raonable d'aquests últims, referit a la data en què es compleixen els requisits per al seu reconeixement.

k) Instruments financers derivats (Nota 15)

El Grup utilitza instruments financers derivats per gestionar la seva exposició a les variacions de tipus d'interès. Tots els instruments financers derivats, tant si són designats de cobertura com si no ho són, s'han comptabilitzat a valor raonable, i aquest és el valor de mercat per a instruments cotitzats, o en el cas d'instruments no cotitzats, valoracions basades en models de valoració d'opcions o fluxos de caixa descomptats. En la determinació del valor raonable dels instruments financers derivats s'han pres com a referència les valoracions realitzades per tercers experts independents (Solventis, tant per a l'exercici 2014 com per al 2013).

A l'efecte de reconeixement comptable, s'han utilitzat els criteris següents:

- Cobertures de fluxos de caixa: les variacions positives o negatives de la valoració de les operacions amb tractament de comptabilització de cobertura s'imputen, netes d'impostos, directament a l'epígraf "Ajustos en patrimoni per valoració d'instruments financers" del patrimoni net, fins que ocorre la transacció compromesa o esperada, moment en el qual són reclassificades a l'estat de resultat integral consolidat. Les possibles diferències positives o negatives de la valoració de la part ineficient es reconeixen, en cas d'haver-n'hi, directament a l'estat de resultat integral consolidat.
- Comptabilització d'instruments financers no assignats a cap passiu o que no són qualificats comptablement com a cobertura: la variació positiva o negativa sorgida de l'actualització a valor raonable d'aquests instruments financers es comptabilitza directament a l'estat de resultat integral consolidat.

D'acord amb la NIIF 13, el Grup ha estimat la consideració del risc de crèdit en la valoració de la cartera de derivats.

La comptabilització de cobertures deixa d'aplicar-se quan un instrument de cobertura arriba a venciment, és venut o exercit, o bé no qualifica comptablement per a la cobertura. Tot benefici o pèrdua acumulada realitzada sobre l'instrument de cobertura comptabilitzat a "patrimoni net" es manté fins que aquesta transacció es realitzi. En aquest moment, el benefici o pèrdua acumulada a "patrimoni net" es transfereix a l'estat de resultat integral consolidat de l'exercici. Quan no s'espera que es produeixi l'operació que està essent objecte de cobertura, els beneficis o pèrdues acumulats nets reconeguts en el patrimoni net es transfereixen als resultats nets del període.

L'ús de productes financers derivats, per part del Grup, és regit per les polítiques del Grup aprovades pel Consell d'Administració de la Societat Dominant, que estableixen de forma escrita els principis per a l'ús d'aquests productes.

l) Corrent / no corrent

S'entén per cicle normal d'explotació el període de temps que transcorre entre l'adquisició dels actius que s'incorporen al desenvolupament de les diferents activitats del Grup i la realització dels productes en forma d'efectiu o equivalents a l'efectiu.

El negoci principal del Grup el constitueix l'activitat patrimonial, per al qual es considera que el cicle normal de les seves operacions es correspon amb l'exercici natural, per la qual cosa es classifiquen com a corrents els actius i passius amb venciment inferior o igual a un any, i com a no corrents, aquells el venciment dels quals superi l'any.

Així mateix, els deutes amb entitats de crèdit es classifiquen com a no corrents, si el Grup disposa de la facultat irrevocable d'atendre'ls en un termini superior a dotze mesos a partir del tancament del període.

m) Impost sobre Societats (Nota 18)

Règim general

La despesa per l'Impost sobre Societats espanyol i els impostos de naturalesa semblant aplicables a les entitats estrangeres consolidades es reconeixen a l'estat de resultat integral consolidat, excepte quan siguin conseqüència d'una transacció amb uns resultats registrats directament en el patrimoni net. En aquest supòsit, l'impost corresponent també s'hi registra.

L'impost sobre els guanys representa la suma de la despesa per impost sobre beneficis de l'exercici i la variació en els actius i passius per impostos diferits reconeguts.

La despesa per impost sobre beneficis de l'exercici es calcula sobre la base imposable de l'exercici, la qual difereix del resultat net presentat a l'estat de resultat integral consolidat, perquè exclou partides d'ingressos o despeses que són gravables o deduïbles en altres exercicis i exclou a més partides que mai no ho són. El passiu del Grup en concepte d'impostos corrents es calcula utilitzant els tipus fiscals que han estat aprovats en la data de l'estat de situació financera consolidat.

A cada tancament comptable es reconsideren els actius per impostos diferits registrats, i s'efectuen les oportunes correccions a aquests en la mesura que hi hagi dubtes sobre la seva recuperació futura. Així mateix, a cada tancament s'avaluen els actius per impostos diferits no registrats en balanç i aquests són objecte de reconeixement en la mesura que passi a ser probable la seva recuperació amb beneficis fiscals futurs. Així mateix i, d'acord amb el que estableix la NIC 12, les variacions en els actius i passius per impostos diferits, motivats per canvis en les taxes o en les normatives fiscals, es reconeixen a l'estat de resultats integral consolidat de l'exercici en què s'aproven aquestes modificacions.

La Societat Dominant és la capdavantera d'un Grup de societats acollit al règim de consolidació fiscal, amb el grup fiscal núm. 6/08.

Règim SIIC – Subgrup SFL

Les societats del subgrup SFL estan acollides des de l'1 de gener de 2003 al règim fiscal francès aplicable a les societats d'inversió immobiliària cotitzades (d'ara endavant, règim SIIC). Aquest règim va permetre a l'esmentada data registrar els actius afectes a l'activitat patrimonial a valor de mercat, tributant a un tipus impositiu del 16,5% (d'ara endavant, *exit tax*), pagador en un termini de quatre anys, sobre les plusvàlues registrades amb efectes comptables a 1 de gener de 2003.

Aquest règim únicament afecta l'activitat immobiliària, i no s'hi han inclòs les societats amb activitat comercial i de prestació de serveis (Segpim, S.A. i Locaparis SAS, en el cas del subgrup SFL), els immobles en règim d'arrendament financer (excepte que es cancel·li de forma anticipada el contracte), i els subgrups i societats participades conjuntament amb tercers.

Aquest règim permet al subgrup SFL estar exonerat d'impostos pels resultats generats en l'explotació del seu negoci de patrimoni, com també per les plusvàlues obtingudes de vendes d'immobles, amb la condició de distribuir de forma anual com a dividendes el 85% dels resultats afectes a aquesta activitat i el 50% de les plusvàlues obtingudes per vendes d'immobles de societats acollides a aquest règim. A partir de l'1 de gener de 2014, aquests percentatges augmenten fins al 95% i el 60%, respectivament.

Amb data 30 de desembre de 2006, es va aprovar una nova modificació del règim SIIC ("SIIC 4"), en la qual s'establia, entre altres aspectes, el següent:

- La participació màxima que pot posseir un sol accionista en la societat SIIC serà del 60%, a l'efecte que aquesta pugui mantenir el règim. S'establirà un termini de transició de dos anys per complir aquest requisit, des de la data d'entrada en vigor de la norma, que finalitzarà el 30 de desembre de 2008.
- Els dividendes distribuïts anualment als accionistes que mantinguin directament o indirectament més d'un 10% del capital d'una societat SIIC, i que estiguin exempts d'impostos o sotmesos a un impost inferior en 2/3 parts de l'impost de societats francès de règim general, seran gravats per un pagament del 20% per part de la societat SIIC. Aquesta disposició s'aplica als dividendes distribuïts a partir de l'1 de juliol de 2007.

Amb data 18 de desembre de 2008, es va aprovar una nova modificació del règim SIIC ("SIIC 5"), en la qual es va posposar la data límit per complir el requisit referent a la participació màxima d'un sol accionista en la societat SIIC fixat en el 60% fins al dia 1 de gener de 2010. La Societat Dominant manté en SFL un percentatge de participació inferior al 60%.

A 31 de desembre de 2007, la Societat Dominant va comunicar a SFL que els dividendes distribuïts a partir de l'1 de juliol de 2007 tributen a Espanya a un tipus impositiu superior a l'11,11% mitjançant l'aplicació parcial de la deducció per doble imposició d'aquests dividendes. Com a conseqüència, no s'aplica practicar la retenció en origen del 20% esmentada anteriorment.

n) Ingressos i despeses (Nota 20)

Els ingressos i les despeses s'imputen en funció del criteri de la meritació, és a dir, quan es produeix el corrent real de béns i serveis que representen, amb independència del moment en què es produeix el corrent monetari o financer que se'n deriva.

No obstant això, seguint els principis recollits en el marc conceptual de les NIIF, el Grup registra els ingressos que es meriten i totes les despeses associades. Les vendes de béns es reconeixen quan els béns són lliurats i la titularitat s'ha traspassat.

El resultat obtingut per dividends d'inversions financeres es reconeix en el moment en què els accionistes tinguin el dret de rebre'n el pagament.

Arrendaments operatius

Els arrendaments es classifiquen com a arrendaments financers sempre que de les seves condicions es dedueixi que es transfereixen a l'arrendatari substancialment els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu objecte del contracte. La resta d'arrendaments es classifiquen com a arrendaments operatius. A 31 de desembre de 2014 i 2013, la totalitat dels arrendaments del Grup tenen el tractament d'arrendaments operatius, excepte pels arrendaments financers descrits a la Nota 9.

Els ingressos i despeses derivats dels acords d'arrendament operatiu s'imputen a l'estat de resultat integral consolidat en l'exercici en què es meriten.

Qualsevol cobrament o pagament que es pugui realitzar en contractar un arrendament operatiu es tractarà com un cobrament o pagament anticipat que s'imputarà a l'estat de resultat integral consolidat al llarg del període de l'arrendament, a mesura que se cedeixin o rebin els beneficis de l'actiu arrendat.

o) Costos per interessos

Els costos per interessos directament imputables a l'adquisició, construcció o producció d'inversions immobiliàries (Nota 4.c), que són actius que necessàriament necessiten un període de temps substancial per estar preparats per al seu ús o venda previstos, s'afegeixen al cost d'aquests actius, fins al moment en què els actius estiguin substancialment preparats per al seu ús o venda (Nota 9).

p) Estat de fluxos d'efectiu consolidat (mètode indirecte)

A l'estat de fluxos d'efectiu consolidat, s'utilitzen les següents expressions en els sentits següents:

- Fluxos d'efectiu: entrades i sortides de diners en efectiu i d'actius financers equivalents, entesos com les inversions corrents de gran liquiditat i baix risc d'alteracions en el seu valor.
- Activitats d'explotació: activitats típiques de l'explotació, com també altres activitats que no poden ser qualificades com d'inversió o de finançament.
- Activitats d'inversió: les d'adquisició, alienació o disposició per altres mitjans d'actius no corrents i altres inversions no incloses a l'efectiu i mitjans equivalents.
- Activitats de finançament: activitats que produeixen canvis en les dimensions i composició del patrimoni net i dels passius que no formen part de les activitats d'explotació.

q) Costos repercutits a arrendataris

D'acord amb les NIIF, el Grup no considera com a ingressos els costos repercutits als arrendataris de les seves inversions immobiliàries. La facturació per aquests conceptes en els exercicis 2014 i 2013 ha estat de 40.616 i 42.860 milers d'euros, respectivament, i es presenten minorant els corresponents costos a l'estat de resultat integral consolidat.

En aquest sentit, les despeses directes d'operacions relacionades amb propietats d'inversió que van generar ingressos per rendes durant els exercicis 2014 i 2013, incloses dins l'epígraf "Benefici d'explotació" de l'estat de resultat integral consolidat, són de 61.374 i 63.309 milers d'euros, respectivament. L'import d'aquestes despeses associades a propietats d'inversió que no van generar ingressos per rendes no ha estat significatiu.

r) Transaccions amb vinculades

El Grup realitza totes les seves operacions amb vinculades a valors de mercat. Addicionalment, els preus de transferència es troben adequadament suportats, per la qual cosa els Administradors de la Societat Dominant consideren que no hi ha riscos significatius en referència a aquest aspecte, dels quals puguin derivar-se passius de consideració en el futur.

s) Actius no corrents mantinguts per a la venda i operacions discontinuades (Nota 24)

s.1) Actius no corrents mantinguts per a la venda

Els actius no corrents mantinguts per a la venda es valoren d'acord amb la norma de valoració aplicable en cada cas o al seu valor raonable menys els costos necessaris per a la seva alienació, el menor.

Els actius no corrents es classifiquen com a mantinguts per a la venda si s'estima que el seu valor en llibres serà recuperat a través d'una transacció de venda, en comptes de pel seu ús continuat. Aquesta condició es complirà quan la venda de l'actiu sigui altament probable, l'actiu estigui en condicions per a la seva venda immediata en la

seva situació actual i s'espera que es materialitzi completament en un termini no superior a dotze mesos a partir de la classificació de l'actiu com a mantingut per a la venda.

El Grup Colonial procedeix a classificar els actius no corrents com a actius mantinguts per a la venda quan existeix per a aquests una decisió formalitzada en el Consell d'Administració o per la Comissió Executiva, i s'estima que hi ha una alta probabilitat de venda en el termini de dotze mesos. A la data de formulació dels Comptes anuals consolidats, s'ha recollit a l'estat de situació financera consolidat l'import dels actius per als quals es compleixen tots els requisits per a la seva classificació com a actius mantinguts per a la venda.

s.2) Operacions discontinuades

Les operacions discontinuades consisteixen en la venda o disposició per una altra via o la classificació com a mantingut per a la venda d'un component del Grup que a més:

- Representi una línia de negoci o una àrea geogràfica, que és significativa i pot considerar-se separada de la resta,
- formi part d'un pla individual i coordinat per desfer-se d'una línia de negoci o d'una àrea geogràfica que sigui significativa i pugui considerar-se separada de la resta, o
- sigui una entitat dependent adquirida exclusivament amb la finalitat de revendre-la.

Segons el que s'ha comentat prèviament, el Grup considera que, per a les vendes d'inversions immobiliàries (actius no corrents) que realitza dins la seva activitat ordinària, emmarcades en el pla de rotació d'actius, haurà de procedir a classificar aquests actius com a mantinguts per a la venda en l'estat de situació financera consolidat, en la mesura que es compleixin les condicions per a això, però no haurà de procedir a presentar la informació d'operacions discontinuades, ja que no es compleixen els requisits establerts anteriorment.

Quan una operació compleix els requisits per ser considerada com a discontinuada, el Grup procedeix a presentar en un únic epígraf de l'estat de resultat integral consolidat el resultat després d'impostos de l'esmentada operació discontinuada, inclosa la possible pèrdua derivada del seu reconeixement al menor entre el seu import en llibres i el seu valor raonable menys els costos de venda, i la pèrdua o guany en cas d'alienació de l'actiu.

A 31 de desembre de 2013, la Societat Dominant va considerar la seva participació en el subgrup, la societat capdavantera del qual és Asentia Project, S.L.U., com un actiu no corrent mantingut per a la venda i l'activitat corresponent al segment de sòl i promoció com una activitat discontinuada.

Tal com s'indica a la Nota 2-f, amb data 25 de febrer de 2014, la participació a Asentia Project, S.L.U. ha deixat de formar part del perímetre de consolidació de Colonial.

t) Jerarquia del valor raonable

La valoració dels actius i passius valorats pel seu valor raonable es desglossa per nivells segons la jerarquia següent determinada per les NIIF 7 i NIIF 13:

- Nivell 1: Els inputs estan basats en preus de cotització (no ajustats) en mercats actius per a idèntics instruments d'actiu o passiu.
- Nivell 2: Els inputs estan basats en preus cotitzats per a instruments similars en mercats d'actius (no inclosos en el nivell 1), preus cotitzats per a instruments idèntics o similars en mercats que no són actius, i tècniques basades en models de valoració per als quals tots els inputs significatius són observables en el mercat o poden ser corroborats per dades observables de mercat.
- Nivell 3: Els inputs no són generalment observables i generalment reflecteixen estimacions dels supòsits de mercat per a la determinació del preu de l'actiu o passiu. Les dades no observables utilitzades en els models de valoració són significatives en els valors raonables dels actius i passius.

En aplicació de la NIIF 13, el Grup ha estimat el risc de crèdit bilateral, amb l'objectiu de reflectir tant el risc propi com de la contrapart en el valor raonable dels derivats (Nota 4-k). S'estima que el risc de crèdit no és significatiu al 31 de desembre de 2014.

El desglossament a 31 de desembre de 2014 dels actius i passius del Grup valorats al valor raonable, segons els esmentats nivells, és el següent:

	Milers d'Euros		
	Nivell 1	Nivell 2	Nivell 3
Actius			
Inversions immobiliàries	-	-	5.663.309
Instruments financers derivats (*)	-	1.884	-
Actius no corrents mantinguts per a la venda	-	-	16.539
Total actius	-	1.884	5.679.848
Passius			
Deutes amb entitats de crèdit i altres passius	-	-	1.541.814
Emissió d'obligacions i valors similars (**)	1.251.121	-	-
Instruments financers derivats (*):			
Cobertura de fluxos d'efectiu	-	7.787	-
No qualificats de cobertura	-	5.582	-
Total passius	1.251.121	13.369	1.541.814

(*) A 31 de desembre de 2014, el valor raonable dels instruments financers derivats no difereix de manera significativa del valor en llibres reconegut en el balanç de situació consolidat adjunt (Nota 15).

(**) A 31 de desembre de 2014, el valor en llibres dels bons emesos per SFL és d'1.200.000 milers d'euros (Nota 14).

5. Resultat per acció

El resultat bàsic per acció es determina dividint el resultat net atribuït als accionistes de la Societat Dominant (després d'impostos i minoritaris) entre el nombre mitjà ponderat de les accions en circulació durant aquest període.

El resultat diluït per acció es determina de manera similar al resultat bàsic per acció, però el nombre mitjà ponderat d'accions en circulació s'ajusta per tenir en compte l'efecte dilutiu potencial de les obligacions convertibles en vigor al tancament de l'exercici. A 31 de desembre de 2014 han estat convertides en accions de la Societat Dominant la totalitat de les obligacions pendents a 31 de desembre de 2013, que eren de 15.184 (Nota 13).

	Milers d'Euros	
	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
Resultat consolidat de l'exercici atribuït als accionistes de la Societat Dominant	491.994	(546.928)
– procedent d'activitats continuades	(208.746)	(164.324)
– procedent d'activitats discontinuades	700.740	(382.604)
	Nre d'accions	Nre d'accions
	2.156.420	224.209
Nombre mitjà d'accions ordinàries (en milers)	-	80
Nombre d'accions ordinàries potencials per conversió d'obligacions (en milers)	2.156.420	224.209
Nombre mitjà d'accions ordinàries diluïdes (en milers)		
	Euros	Euros
Resultat bàsic i diluït per acció	0,228	(2,439)
– procedent d'activitats continuades	(0,097)	(0,733)
– procedent d'activitats discontinuades	0,325	(1,706)

6. Informació financera per segments

Criteris de segmentació

La informació per segments s'estructura, en primer lloc, en funció de les diferents àrees de negoci del Grup i, en segon lloc, seguint una distribució geogràfica.

Les línies de negoci que es descriuen tot seguit s'han establert en funció de l'estructura organitzativa del Grup Colonial en vigor a 31 de desembre de 2014 i que s'ha utilitzat per part de la Direcció del Grup per analitzar l'execució financera dels diferents segments d'operació.

Fins a la data de la pèrdua de control efectiva sobre el subgrup Asentia (Nota 2-f), el Grup centrava les seves activitats en les següents grans línies de negoci, que constituïen la base sobre la qual el Grup presentava la informació relativa als seus segments d'operació:

- Activitat de patrimoni, que recull l'arrendament d'oficines. La Direcció de la Societat Dominant porta a terme un seguiment de l'activitat patrimonialista per a cada un dels mercats en els quals el Grup està present. Els segments d'operacions de Barcelona, Madrid i París responen a l'estructura organitzativa del Grup Colonial.
- Activitat de promoció i sòl, com també de centres comercials del subgrup Riofisa.
- Els ingressos i les despeses que no estiguin directament relacionats i imputats a les àrees de negoci s'atribueixen a la "Unitat Corporativa".

Després de la desconsolidació d'Asentia, totes les activitats del Grup es realitzen a Espanya i França, dins del segment de patrimoni.

Bases i metodologia de la informació per segments de negoci

La informació per segments que s'exposa tot seguit es basa en els informes mensuals elaborats per la Direcció del Grup i es genera mitjançant la mateixa aplicació informàtica utilitzada per obtenir totes les dades comptables del Grup.

Els ingressos ordinaris del segment corresponen als ingressos ordinaris directament atribuïbles al segment, com també els guanys procedents de venda d'inversions immobiliàries. Els ingressos ordinaris de cada segment no inclouen ingressos per interessos i dividendes. El Grup inclou en els ingressos ordinaris per segments la proporció corresponent dels ingressos ordinaris de negocis conjunts consolidats pel mètode d'integració proporcional.

Les despeses de cada segment es determinen per les despeses derivades de les seves activitats d'explotació que li siguin directament atribuïbles i la pèrdua derivada de la venda d'inversions immobiliàries. Aquestes despeses repartides no inclouen ni interessos ni la despesa d'impost sobre beneficis ni les despeses generals d'administració corresponents als serveis generals que no siguin directament imputades a cada segment de negoci, i per tant, no puguin ser distribuïdes utilitzant un criteri raonable. La despesa del segment inclou la proporció de les despeses dels negocis conjunts consolidats pel mètode d'integració proporcional.

Els actius i passius dels segments són els directament relacionats amb la seva activitat i explotació i inclouen la part proporcional corresponent dels negocis conjunts consolidats pel mètode d'integració proporcional. El Grup no té establerts criteris de repartiment del deute financer i el patrimoni per segments. El deute financer s'atribueix íntegrament a la "Unitat Corporativa".

Tot seguit es presenta la informació per segments d'aquestes activitats.

Informació per segments exercici 2014

	Milers d'Euros							
	Patrimoni					Promo- cions i sòl	Unitat corpora- tiva	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta	Total pa- trimoni			
Ingressos	28.088	32.542	153.453	-	214.083	-	-	214.083
Xifra de negocis (Nota 20-a)	27.525	32.444	151.508	-	211.477	-	-	211.477
Altres ingressos (Nota 20-b)	563	98	1.945	-	2.606	-	-	2.606
Benefici / (Pèrdua) neta per vendes d'actius (Nota 20-f)	(27)	-	-	-	(27)	-	-	(27)
Benefici / (Pèrdua) d'explotació	23.400	28.070	121.521	(321)	172.670	-	(57.764)	114.906
Variació de valor en inversions immobiliàries (Nota 20-f)	22.244	83.777	227.542	(1.610)	331.953	-	-	331.953
Resultat per variació de valor d'actius per deteriorament (Nota 20-e)	(623)	(4.296)	-	-	(4.919)	-	(119.660)	(124.579)
Resultat financer (Nota 20-g)	-	-	-	-	-	-	(218.873)	(218.873)
Resultat abans d'impostos	-	-	-	-	-	-	103.407	103.407
Resultat consolidat net d'activitats continuades	-	-	-	-	-	-	(72.376)	(72.376)
Resultat activitats discontinuada	-	-	-	-	-	700.861	-	700.861
Resultat consolidat net	-	-	-	-	-	-	628.485	628.485
Resultat net atribuït a interessos minoritaris (Nota 20-i)	-	-	-	-	-	-	(136.491)	(136.491)
Resultat net atribuït als Accionistes de la Societat (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	491.994	491.994

No s'han produït transaccions significatives entre segments durant l'exercici 2014.

Cap dels clients del Grup suposa més d'un 10% dels ingressos de les activitats ordinàries.

	Milers d'Euros							
	Patrimoni					Promo- cions i sòl	Unitat corpora- tiva	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta	Total pa- trimoni			
Actiu								
Actius intangibles, immobilitzat material i inversions immobiliàries (Notes 8 i 9)	588.188	675.762	4.399.347	-	5.663.297	-	35.483	5.698.780
Actius financers	61.224	1.127	17.826	-	80.177	-	55.912	136.089
Altres actius no corrents	-	-	-	-	-	-	1.548	1.548
Deutors comercials i altres actius corrents	-	-	-	-	-	-	72.521	72.521
Actius no corrents mantinguts per a la venda (Nota 24)	-	6.994	-	9.545	16.539	-	-	16.539
Total	649.412	683.883	4.417.173	9.545	5.760.013	-	165.464	5.925.477
	Milers d'Euros							
	Patrimoni					Promo- cions i sòl	Unitat corpora- tiva	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta	Total pa- trimoni			
Passiu								
Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	1.553.419	1.553.419
Emissió d'obligacions i valors similars (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	1.204.339	1.204.339
Passius operatius (proveïdors i creditors)	-	-	-	-	-	-	104.302	104.302
Altra informació								
Inversions en immobilitzat intangible, material i inversions immobiliàries	24.719	3.313	358.686	-	386.718	-	237	386.955

	Milers d'Euros							
	Patrimoni					Promo- cions i sòl	Unitat corpora- tiva	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta	Total pa- trimoni			
Altra informació								
Amortitzacions	-	-	(1.011)	-	(1.011)	-	(433)	(1.444)
Despeses que no suposen sortida d'efectiu diferents de les amortitzacions del període:								
Variació de provisions	7	(226)	290	-	71	-	(18.012)	(17.941)
Variació de valor en inversions immobiliàries (Nota 20-f)	22.243	85.385	227.542	1	335.171	-	-	335.171
Resultat per variació de valor d'actius per deteriorament (Nota 20-e)	(623)	(4.296)	-	-	(4.919)	-	(119.660)	(124.579)

Informació per segments 2013

	Milers d'Euros							
	Patrimoni					Promo- cions i sòl	Unitat corpora- tiva	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta	Total pa- trimoni			
Ingressos	28.653	36.730	151.823	-	217.206	-	-	217.206
Xifra de negocis (Nota 20-a)	28.359	35.437	149.315	-	213.111	-	-	213.111
Altres ingressos (Nota 20-b)	294	1.293	2.508	-	4.095	-	-	4.095
Benefici / (Pèrdua) neta per vendes d'actius (Nota 20-f)	(1.855)	(5.024)	(2.177)	-	(9.056)	-	-	(9.056)
Benefici / (Pèrdua) d'explotació	22.041	27.895	136.229	(108)	186.057	-	(55.865)	130.192
Variació de valor en inversions immobiliàries (Nota 20-f)	(49.344)	(60.739)	147.291	222	37.430	-	-	37.430
Resultat per variació de valor d'actius per deteriorament (Nota 20-e)	-	-	-	-	-	-	(649)	(649)
Resultat financer (Nota 20-g)	-	-	-	-	-	-	(192.000)	(192.000)
Resultat abans d'impostos	-	-	-	-	-	-	(25.027)	(25.027)
Resultat consolidat net d'activitats continuades	-	-	-	-	-	-	(59.844)	(59.844)
Resultat activitats discontinuadaes (Nota 24)	6	(8.265)	-	(24.419)	(32.678)	(363.964)	(8.410)	(405.052)
Resultat consolidat net	-	-	-	-	-	-	(464.896)	(464.896)
Resultat net atribuït a interessos minoritaris (Nota 20-i)	-	-	-	-	-	-	82.032	82.032
Resultat net atribuït als Accionistes de la Societat (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	(546.928)	(546.928)

No es van produir transaccions significatives entre segments durant l'exercici 2013, excepte pels compromisos derivats de la reestructuració del deute de Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U., societat pertanyent al subgrup Asentia que actualment ja no forma part del perímetre de consolidació (Nota 2-f).

Cap dels clients del Grup suposa més d'un 10% dels ingressos de les activitats ordinàries.

	Milers d'Euros							
	Patrimoni					Promo- cions i sòl	Unitat corpora- tiva	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta	Total pa- trimoni			
Actiu								
Fons de comerç (Nota 7)	-	-	120.000	-	120.000	-	-	120.000
Actius intangibles, immobilitzat material i inversions immobiliàries (Notes 8 i 9)	542.987	556.881	3.818.212	-	4.918.080	-	32.973	4.951.053
Actius financers	36.279	(874)	4.813	-	40.218	-	21.699	61.917
Inversions mètode participació (Nota 10)	-	-	302.341	-	302.341	-	-	302.341
Altres actius no corrents	-	-	-	-	-	-	173.301	173.301
Deutors comercials i altres actius corrents	-	-	-	-	-	-	68.471	68.471
Actius no corrents mantinguts per a la venta (Nota 24)	-	43.082	-	11.155	54.237	788.511	-	842.748
Total	579.266	599.089	4.245.366	11.155	5.434.876	788.511	296.444	6.519.831

	Milers d'Euros							
	Patrimoni					Promo- cions i sòl	Unitat corpora- tiva	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta	Total pa- trimoni			
Passiu								
Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	2.687.416	2.687.416
Emissió d'obligacions i valors similars (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	1.009.206	1.009.206
Passius operatius (proveïdors i creditors)	-	-	-	-	-	-	101.220	101.220
Altra informació								
Inversions en immobilitzat intangible, material i inversions immobiliàries	4.964	6.732	143.152	-	154.848	-	283	155.131

	Milers d'Euros							
	Patrimoni					Promo- cions i sòl	Unitat corpora- tiva	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta	Total pa- trimoni			
Altra informació								
Amortitzacions	(1)	-	(434)	-	(435)	-	(1.055)	(1.490)
Despeses que no suposen sortida d'efectiu diferents de les amortitzacions del període:								
Variació de provisions	(60)	1.117	367	-	1.424	-	(19.106)	(17.682)
Variació de valor en inversions immobiliàries (Nota 20-f)	(49.344)	(60.739)	147.291	222	37.430	-	-	37.430
Resultat per variació de valor de actius per deteriorament (Nota 20-e)	-	-	-	-	-	-	(649)	(649)

7. Fons de comerç

Els moviments produïts a l'epígraf "Fons de comerç" de l'estat de situació financera consolidat durant els exercicis 2014 i 2013 han estat els següents:

	Milers d'Euros
Saldo a 31 de desembre de 2012	120.000
Deteriorament del valor dels actius	-
Saldo a 31 de desembre de 2013	120.000
Deteriorament del valor dels actius	(120.000)
Saldo a 31 de desembre de 2014	-

El fons de comerç recollia el fons de comerç derivat de la combinació de negocis entre l'actual Inmobiliària Colonial, S.A. (anteriorment, Inmocaral Servicios, S.A.) i Inmobiliària Colonial, S.A. (societat absorbida).

Per a l'avaluació del deteriorament del fons de comerç assignat a l'UGE de patrimoni, la Direcció de la Societat Dominant va considerar les dades històriques del Grup per a l'activitat de patrimoni d'Espanya i França, projectant les rendes dels immobles actualment en explotació, com també els costos de gestió i administració.

Des de l'exercici 2012, el fons de comerç es trobava íntegrament suportat pel negoci de França. En conseqüència, el test de deteriorament de l'esmentat fons de comerç realitzat al tancament dels exercicis 2013 i 2012 únicament considerava els fluxos de caixa del negoci patrimonial del Grup a França.

Les hipòtesis bàsiques de les projeccions utilitzades per al test de deteriorament a 31 de desembre de 2013 (Nota 4-a) es detallen a la taula següent:

	2013
Període considerat (anys)	10
% de rotació de la cartera	5% anual
França	
Taxa de descompte	5,80%
Taxa de creixement ("g") nominal	1,50%
% Rendibilitat de la inversió (Nota 4.c)	6,00%

El juny de 2014, els Administradors de la Societat Dominant han reavaluat la recuperabilitat del fons de comerç considerant, fonamentalment, l'efecte de la venda de la participació mantinguda a SIIC de París que s'ha materialitzat el juliol de 2014 (Notes 2-f 24) i la favorable evolució dels valors dels actius immobiliaris de SFL (Nota 6), que ha eliminat la diferència entre el valor recuperable dels actius de SFL considerat en el test de deteriorament i el seu valor raonable, determinat a partir de valoracions realitzades per tercers independents que han generat un resultat positiu per variació de valor de les inversions immobiliàries de SFL a l'exercici 2014 de 227.542 milers d'euros (Nota 20-f). Com a conseqüència d'aquesta comprovació, s'ha registrat el deteriorament de la totalitat de l'esmentat fons de comerç a l'epígraf "Resultat per variació de valor d'actius i per deteriorament" de l'estat de resultat integral consolidat, per un import de 120.000 milers d'euros (Nota 20-e).

8. Immobilitzat material

Els moviments produïts en les diferents partides de l'“immobilitzat material” durant els exercicis 2014 i 2013 han estat els següents:

	Milers d'Euros								
	Immobles per a ús propi			Altre immobilitzat		Total			
	Cost	Amor- tització acumu- lada	Deterio- rament del valor	Cost	Amor- tització acumu- lada	Cost	Amor- tització acumu- lada	Deterio- rament del valor	Total
Saldo a 31 de desembre de 2012	43.095	(6.697)	(8.299)	10.500	(4.330)	53.595	(11.027)	(8.299)	34.269
Addicions o dotacions	-	(289)	(649)	152	(819)	152	(1.108)	(649)	(1.606)
Retirs	-	-	-	(166)	166	(166)	166	-	-
Traspassos	-	-	-	288	-	288	-	-	288
Saldo a 31 de desembre de 2013	43.095	(6.986)	(8.948)	10.774	(4.983)	53.869	(11.969)	(8.948)	32.952
Addicions o dotacions	15	(273)	-	73	(832)	88	(1.105)	-	(1.017)
Retirs	-	-	340	(82)	59	(82)	59	340	317
Traspassos	-	-	-	789	(56)	789	(56)	-	733
Saldo a 31 de desembre de 2014	43.110	(7.259)	(8.608)	11.554	(5.812)	54.664	(13.071)	(8.608)	32.985

A 31 de desembre de 2014 i 2013, el Grup té destinades a l'ús propi dues plantes de l'edifici situat a l'avinguda Diagonal, 530, de la ciutat de Barcelona, una planta de l'edifici situat al Paseo de la Castellana, 52, de la ciutat de Madrid, i una planta de l'edifici situat a 42, rue Washington de la ciutat de París. La resta d'aquests edificis són destinats a l'arrendament. El valor de les edificacions que són utilitzades per a ús propi del Grup es troba recollit en el compte “Immobles per a ús propi”.

A 31 de desembre de 2014, s'ha posat de manifest la necessitat de registrar una reversió del deteriorament del valor dels actius registrat en exercicis anteriors per import de 340 milers d'euros, determinat a partir de valoracions d'experts independents (Nota 20-e). A l'exercici 2013 es va registrar un deteriorament de 649 milers d'euros.

9. Inversions immobiliàries

Els moviments produïts en aquest epígraf de l'estat de situació consolidat durant els exercicis 2014 i 2013 han estat els següents:

	Milers d'Euros			
	Inversions immobiliàries	Immobilitzat en curs	Acomptes d'immobilitzat	Total
Saldo a 31 de desembre de 2012	4.391.272	386.119	4.746	4.782.137
Addicions	13.647	132.304	8.000	153.951
Retirs	-	(6)	(6.077)	(6.083)
Traspassos	120.930	(201.308)	-	(80.378)
Variacions de valor (Nota 20-f)	76.542	(10.103)	-	66.439
Saldo a 31 de desembre de 2013	4.602.391	307.006	6.669	4.916.066
Addicions	261.767	120.981	3.095	385.843
Retirs	(5.067)	-	(3.184)	(8.251)
Traspassos	149.837	(115.357)	-	34.480
Variacions de valor (Nota 20-f)	336.034	(863)	-	335.171
Saldo a 31 de desembre de 2014	5.344.962	311.767	6.580	5.663.309

Moviments de l'exercici 2014

Durant el mes de desembre de 2014, SFL ha adquirit un immoble a París (Condorcet) per un import de 229.438 milers d'euros. Així mateix, la Societat Dominant ha adquirit un actiu situat a Barcelona (Pl. Europa) per un import de 10.587 milers d'euros.

A part, les addicions realitzades durant l'exercici 2014 inclouen les inversions realitzades en projectes de desenvolupament o rehabilitació, principalment, en immobles del subgrup SFL per un import de 125.279 milers d'euros, com també les realitzades en immobles de la Societat Dominant, per un import de 17.444 milers d'euros.

Així mateix, s'ha traspassat un immoble de l'epígraf "Actius no corrents mantinguts per a la venda" a l'epígraf "Inversions immobiliàries - Immobilitzat en curs", per un import de 34.480 milers d'euros. Addicionalment, s'han traspassat de la partida "Immobilitzat en curs" a "Inversions immobiliàries" els costos de diversos treballs de rehabilitació i reforma parcial realitzats a immobles de la societat dependent SFL.

Moviments de l'exercici 2013

Les addicions realitzades durant l'exercici 2013 van correspondre, fonamentalment a projectes de desenvolupament o rehabilitació, principalment, en immobles del subgrup SFL, per un import de 142.507 milers d'euros. Per part seva, la Societat Dominant va realitzar inversions per un import aproximat de 12.531 milers d'euros.

Durant l'exercici es van traspasar dos immobles de la Societat Dominant de la partida "Inversions immobiliàries" a "Immobilitzat en curs", per un import de 62.291 milers d'euros. També es van traspasar dos immobles de la partida "Immobilitzat en curs" a "Inversions immobiliàries", una vegada finalitzades sengles rehabilitacions, un de la Societat Dominant i un altre de SFL, per imports de 33.970 i 182.873 milers d'euros, respectivament.

Així mateix, es va traspasar a l'epígraf "Actius no corrents mantinguts per a la venda" un immoble, la realització del qual es preveia a curt termini en el marc de l'acord assolit amb una de les entitats de crèdit del Grup, per un import de 99.007 milers d'euros. Així mateix, es va traspasar un immoble de l'epígraf "Actius no corrents mantinguts per a la venda" a l'epígraf "Inversions immobiliàries - Immobilitzat en curs", per un import de 18.200 milers d'euros.

L'epígraf "Variacions de valor en inversions immobiliàries" de l'estat de resultat integral consolidat recull els beneficis per revaloració de les inversions immobiliàries per als exercicis 2014 i 2013, per imports de 335.171 i 66.439 milers d'euros (Nota 20-f), respectivament. Aquesta variació de valor correspon a la variació del valor raonable de les inversions immobiliàries, d'acord amb valoracions d'experts independents a 31 de desembre de 2014 i 2013 (Nota 4-c).

Altra informació

La superfície total (sobre i sota rasant) de les inversions immobiliàries en explotació i projectes en desenvolupament, a 31 de desembre de 2014 i 2013, és la següent:

	Superfície total (m²) inversions immobiliàries activitats continuades					
	En explotació		Projectes en desenvolupament		Total	
	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
Barcelona	283.995	252.370	33.227	49.617	317.222	301.987
Madrid	229.579	184.281	1.499	15.434	231.078	199.715
Resta Espanya	458	458	-	-	458	458
París (*)	372.050	353.947	87.115	76.781	459.165	430.728
	886.082	791.055	121.841	141.832	1.007.923	932.888

(*) S'inclou el 100% de la superfície de Washington Plaza (immoble pertanyent a la societat del Grup SCI Washington, societat participada en un 66% per SFL) i dels immobles Haussmann, Champs Elysées, 82-88 i Champs Elysées, 90 (pertanyents al subgrup Parholding, participat en un 50% per SFL (Nota 2-f)).

A 31 de desembre de 2014, el Grup té lliurats actius en garantia de préstecs hipotecaris, el valor net comptable dels quals és de 836.351 milers d'euros. A 31 de desembre de 2013, l'import anterior era d'1.024.001 milers d'euros.

Així mateix, la Societat Dominant ha lliurat en garantia del nou préstec sindicat (Nota 14) inversions immobiliàries, el valor comptable de les quals és d'1.145.483 milers d'euros. A 31 de desembre de 2014 estava pendent de constituir la garantia hipotecària sobre l'actiu adquirit per la Societat Dominant amb data 30 de desembre.

A 31 de desembre de 2014 i 2013, el Grup té un únic immoble en règim d'arrendament financer, l'immoble Prony - Wagram propietat de SFL. La taula següent mostra la informació relativa a aquest arrendament:

PRONY WAGRAM	Durada mitjana dels contractes (anys)	Mitjana anys transcorreguts	Milers d'Euros		
			Valor net comptable del bé	Quotes pendents	
				No corrent	Corrent
31 de desembre de 2014	7	5,5	30.061	27.271	2.790
31 de desembre de 2013	7	4,5	32.851	30.061	2.790

10. Actius financers no corrents

Els moviments produïts en aquest epígraf de l'estat de situació financera consolidat durant els exercicis 2014 i 2013 han estat els següents:

	Milers d'Euros				
	Saldo a 31 de desembre de 2013	Adquisicions o dotacions	Alienacions o reduccions	Traspàs a mantinguts per a la venda	Saldo a 31 de desembre de 2014
Inversions pel procediment de la participació (Notes 4-e i 24)	302.341	1.980	(9.455)	(294.866)	-
Dipòsits i fiances constituïts	7.409	2.661	-	-	10.070
Total	309.750	4.641	(9.455)	(294.866)	10.070

	Milers d'Euros			
	Saldo a 31 de desembre de 2012	Adquisicions o dotacions	Alienacions o reduccions	Saldo a 31 de desembre de 2013
Inversions pel procediment de la participació (Nota 2-e)	286.560	24.847	(9.066)	302.341
Acomptes d'immobilitzat financer (Nota 19)	80.000	-	(80.000)	-
Instruments financers (Nota 15)	84	-	(84)	-
Dipòsits i fiances constituïts	8.270	90	(951)	7.409
Deteriorament del valor	(80.000)	-	80.000	-
Total	294.914	24.937	(10.101)	309.750

A 31 de desembre de 2014, la Societat Dominant manté amb les societats Asentia i DUE sengles drets de crèdit per import nominal de 275.000 (Nota 13) i 72.451 milers d'euros valorats, cada un d'ells, en 0 euros. El crèdit de DUE correspon als compromisos adquirits per la Societat Dominant en el marc del refinançament d'aquesta societat portat a terme durant l'exercici 2013, moment en el qual aquesta societat estava íntegrament controlada pel Grup.

Així mateix, a 31 de desembre de 2014 i 2013, SFL manté una participació en el Grup Vendôme-Rome per un import de 1.071 milers d'euros, que es troba totalment deteriorada.

Inversions pel mètode de la participació

El moviment produït a l'epígraf d'"Inversions pel mètode de la participació", durant els exercicis 2014 i 2013, ha estat el següent:

	Milers d'Euros
	SIIC de París, S.A.
Saldo a 31 de desembre de 2012	286.560
Adquisicions o atribució de resultat	24.847
Alienacions o dividendes rebuts	(9.066)
Saldo a 31 de desembre de 2013	302.341
Adquisicions o atribució de resultat	1.980
Alienacions o dividendes rebuts	(9.455)
Baixa perímetre (Nota 2-f)	(294.866)
Saldo a 31 de desembre de 2014	-

Durant el primer semestre de l'exercici 2014, i amb anterioritat al seu traspàs a l'epígraf "Actius no corrents mantinguts per a la venda", l'import en llibres de la participació mantinguda a SIIC de París s'ha reduït per l'import dels dividendes rebuts per SFL de SIIC de París, per import de 7.279 milers d'euros. Addicionalment, l'import d'aquesta participació s'ha reduït en 2.176 milers d'euros per l'atribució de les pèrdues atribuïbles al percentatge de participació mantingut per SFL en aquesta societat, i incrementat en 1.980 milers d'euros registrats directament en el patrimoni net del Grup.

El juny de 2014, SFL va formalitzar un acord amb Eurosic per a la venda de la totalitat de la seva participació en el capital social de SIIC de París, a un preu de 23,88 euros per acció (descomptant l'import de qualsevol dividend futur que pogués pagar-se després de l'acord), condicionat a l'efectiva adquisició per Eurosic de la participació de titularitat de Realia a SIIC de París.

Amb data 23 de juliol de 2014, s'ha materialitzat la cessió de les accions, de les quals el preu de venda net de despeses de la transmissió ha estat de 303.351 milers d'euros, i s'ha generat una plusvàlua comptable de 8.485 milers d'euros (Nota 20-g).

Dipòsits i fiances constituïts

Els dipòsits i fiances no corrents corresponen, bàsicament, als dipòsits efectuats en els organismes oficials de cada país per les fiances cobrades pels arrendataris d'immobles, d'acord amb la legislació vigent.

11. Altres actius no corrents

L'epígraf "Altres actius no corrents" de l'estat de situació financera consolidat recollia el compte a cobrar mantingut amb societats de l'entorn d'un antic accionista de la Societat Dominant, corresponent a l'efecte fiscal de la diferència entre el valor comptable i fiscal dels elements aportats en l'ampliació de capital, de data 29 de juny de 2006. Aquest compte per cobrar, que era de 61.001 milers d'euros, havia de ser assumit pels anteriors accionistes en el moment de la meritació de l'Impost sobre Societats. Els esmentats comptes a cobrar es troben garantits mitjançant aval a primer requeriment.

Al 31 de desembre de 2013, el compte per cobrar avalat era de 30.501 milers d'euros, després del deteriorament registrat durant l'exercici 2012.

Després de la sortida del perímetre de consolidació d'Asentia (Nota 2-f), s'ha materialitzat la sortida del grup dels actius que van motivar el compte per cobrar, fet que ha implicat la necessitat d'avaluar si procedia, o no, el cobrament d'alguna de les quantitats avalades per l'antic accionista. Els Administradors de la Societat Dominant han revaluat la recuperabilitat del compte per cobrar i han determinat la no procedència de la pràctica totalitat d'aquest, com també la difícil recuperabilitat de la part per cobrar, ja que s'estima que tindrà un caràcter litigiós, considerant la situació dels deutors, que es troben actualment en situació concursal en fase de liquidació. En aquest sentit, la Societat Dominant ha deteriorat íntegrament l'import del compte per cobrar, i ha registrat una pèrdua per deteriorament del valor de 30.501 milers d'euros a l'epígraf "Variació neta de provisions" de l'estat de resultat integral consolidat.

12. Deutors comercials i altres

La composició d'aquest capítol de l'actiu corrent de l'estat de situació financera consolidat adjunt a 31 de desembre de 2014 i 2013 és la següent:

	Milers d'Euros	
	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
Clients per vendes i prestació de serveis	58.250	48.607
Altres deutors	156.074	155.224
Deteriorament del valor de crèdits comercials (Nota 20-e)	(157.495)	(156.604)
Altres actius corrents	1.179	249
Total deutors comercials i altres	58.008	47.476

Clients per vendes i prestació de serveis

A la partida “Clients per vendes i prestació de serveis” es recullen fonamentalment les quantitats següents:

- Comptes per cobrar de clients, fonamentalment del negoci de patrimoni del Grup a França, amb períodes de facturació trimestral o bimestral, i no hi ha a 31 de desembre de 2014 i 2013 saldos vençuts significatius que no es trobin provisionats.
- L'import dels incentius inclosos en els contractes d'arrendament operatiu (períodes de carència, etc.), oferts pel Grup als seus clients, els quals són imputats a l'estat de resultat integral durant la durada mínima del contracte d'arrendament. A 31 de desembre de 2014 i 2013, l'import d'aquests incentius era de 43.614 i 36.016 milers d'euros.

Altres deutors i deteriorament del valor de crèdits comercials

A la partida “Altres deutors” es recullen les quantitats endeutades per Nozar, S.A. i NZ Patrimonio, S.L.U. derivades de les resolucions dels contractes de compravenda formalitzats el juliol de 2007 per incompliment de les condicions suspensives, inclosos els interessos meritats fins a la data, per import conjunt de 152.189 milers d'euros (Nota 20-e).

Actualment Nozar, S.A. i NZ Patrimonio, S.L.U. es troben en situació concursal, per la qual cosa, a 31 de desembre de 2014 i 2013, l'estat de situació financera consolidat adjunt recull el deteriorament de la totalitat dels crèdits comercials amb les esmentades societats.

13. Patrimoni net

Capital social

A 31 de desembre de 2012, el capital social estava representat per 225.918.383 accions d'1 euro de valor nominal cadascuna d'elles, totalment subscriïdes i desemborsades.

Durant el mes de gener de 2013, es va executar una nova ampliació de capital per donar resposta a la sol·licitud de conversió d'obligacions convertibles en accions, es va procedir a l'amortització de 61 obligacions convertibles i es va realitzar una ampliació de capital i de prima d'emissió per un import de 8 milers d'euros, mitjançant l'emissió de 307 noves accions a un valor nominal d'1 euro per acció, juntament amb una prima d'emissió de 24 euros per acció. Aquesta ampliació de capital es trobava totalment desemborsada.

Com a conseqüència, a 31 de desembre de 2013, el capital social estava representat per 225.918.690 accions d'1 euro de valor nominal cadascuna d'elles, totalment subscriïdes i desemborsades.

Durant l'exercici 2014 s'han produït les variacions següents en el capital social de la Societat Dominant:

- Amb data 17 de febrer de 2014 ha estat inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona la reducció del capital social en 169.439 milers d'euros per incrementar les reserves voluntàries indisponibles, mitjançant la disminució del valor nominal de la totalitat de les accions d'1 euro a 0,25 euros per acció.

- Amb data 17 de febrer de 2014 ha estat inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona l'ampliació de capital necessària per atendre l'última conversió voluntària d'obligacions convertibles en accions de la Societat Dominant, i s'ha augmentat el capital social en 0,5 milers d'euros mitjançant l'emissió de 1.890 noves accions de 0,25 euros per acció de valor nominal.
- Amb data 31 de març de 2014 ha estat inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona l'ampliació de capital necessària per atendre l'amortització ordinària de la totalitat de les obligacions convertibles en circulació en accions de la Societat Dominant, i s'ha augmentat el capital social en 20 milers d'euros mitjançant l'emissió de 79.101 noves accions de 0,25 euros per acció de valor nominal.
- Amb data 6 de maig de 2014, s'ha inscrit en el Registre Mercantil de Barcelona una ampliació de capital per un import de 734.499 milers d'euros mitjançant la posada en circulació de 2.937.995.853 noves accions de 0,25 euros de valor nominal cadascuna d'elles.
- Amb data 8 de maig de 2014, i en el marc del procés de refinançament, s'ha inscrit en el Registre Mercantil de Barcelona una ampliació de capital per un import de 486 milers d'euros mitjançant la posada en circulació d'1.944.444 noves accions de 0,25 euros de valor nominal cadascuna d'elles, com a conseqüència de l'exercici, per part de l'entitat de crèdit ING, dels warrants convertibles en accions de la Societat Dominant i que van ser lliurats en garantia del deute mantingut per la societat Abix Service, S.L.
- Amb data 30 de desembre de 2014, s'ha inscrit en el Registre Mercantil de Barcelona una ampliació de capital per un import de 5.729 milers d'euros mitjançant la posada en circulació de 22.916.662 noves accions de 0,25 euros de valor nominal cadascuna d'elles, com a conseqüència de l'exercici, per part de les entitats tenidores dels warrants convertibles en accions de la Societat Dominant i que van ser lliurats en garantia del deute mantingut per la societat Asentia Project, S.L.U.

Com a conseqüència, a 31 de desembre de 2014, el capital social estava representat per 3.188.856.640 accions de 0,25 euros de valor nominal cadascuna d'elles, totalment subscrites i desemborsades.

La totalitat de les accions són anotacions en compte.

D'acord amb les comunicacions sobre el nombre de participacions societàries realitzades davant la Comissió Nacional del Mercat de Valors, els accionistes titulars de participacions significatives en el capital social de la Societat Dominant, tant directes com indirectes, superiors al 3% del capital social, a 31 de desembre de 2014 i 2013, eren les següents:

31 de desembre de 2014:

	% de participació Indirecta
Nom o denominació social de l'accionista	
Inmobiliaria Espacio, S.A.	24,442%
Qatar Investment Authority	13,138%
SICAV Amura Capital (Mora Banc Grup, S.A.)	7,050%
Aguila Ltd.	6,886%
T. Rowe Price Associates, INC	3,092%
Third Avenue Management LLC	3,065%
Fidelity International Limited	1,974%

(*) Informació obtinguda amb data 31 de desembre de 2014.

Amb data 21 de gener de 2015, s'ha comunicat a la CNMV que el Sr. Joseph Charles Lewis ha adquirit una participació del 3,012% del capital de la Societat Dominant.

31 de desembre de 2013:

	% de participació (*)		
	Directes	Indirectes	Total
Nom o denominació social de l'accionista			
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%

(*) Informació obtinguda amb data 31 de desembre de 2013.

No hi ha coneixement per part de la Societat Dominant d'altres participacions socials iguals o superiors al 3% del capital social o dels drets de vot de la Societat Dominant, o que essent inferiors al percentatge establert, permetin exercir una influència notable en la Societat.

Amb data 30 de juny de 2014, la Junta General d'Accionistes de la Societat Dominant va autoritzar el Consell d'Administració perquè dins del termini màxim de cinc anys, i en el cas que aquest òrgan d'administració ho estimés convenient, pogués augmentar el capital social mitjançant aportacions dineràries fins a la meitat de la xifra de capital social en aquesta data, en una o diverses vegades, i en l'oportunitat i quantia que consideri adequades.

Prima d'emissió

Durant l'exercici 2014, i com a conseqüència de les ampliacions de capital adscrites anteriorment, s'han produït les variacions següents en la prima d'emissió:

- Amb data 17 de febrer de 2014 ha estat inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona l'ampliació de capital necessària per atendre l'última conversió voluntària d'obligacions convertibles en accions de la Societat Dominant, mitjançant l'emissió de 1.890 noves accions amb una prima d'emissió de 24,75 euros per acció de valor nominal, la qual cosa ha suposat un increment de la prima d'emissió de 47 milers d'euros.
- Amb data 31 de març de 2014 ha estat inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona l'ampliació de capital necessària per atendre l'amortització ordinària de la totalitat de les obligacions convertibles en circulació en accions de la Societat Dominant, mitjançant l'emissió de 79.101 noves accions amb una prima d'emissió de 24,75 euros per acció, la qual cosa ha suposat un increment de la prima d'emissió de 1.958 milers d'euros.
- Amb data 6 de maig de 2014, s'ha registrat en el Registre Mercantil de Barcelona una ampliació de 2.937.995.853 noves accions, amb una prima per acció de 0,18 euros, la qual cosa ha suposat un increment de la prima d'emissió de 528.839 milers d'euros.
- Amb data 8 de maig de 2014, s'ha registrat en el Registre Mercantil de Barcelona una ampliació de capital com a conseqüència de l'exercici dels warrants Abix per part d'ING, mitjançant la posada en circulació d'1.944.444 noves accions amb una prima d'emissió per acció d'11,75 euros, la qual cosa ha suposat un increment de la prima d'emissió de 22.847 milers d'euros.
- Amb data 30 de desembre de 2014, s'ha registrat en el Registre Mercantil de Barcelona una ampliació de capital com a conseqüència de l'exercici dels warrants Asentia mitjançant la posada en circulació de 22.916.662 noves accions, amb una prima d'emissió per acció d'11,75 euros, la qual cosa ha suposat un increment de la prima d'emissió de 269.671 milers d'euros. En relació amb l'exercici dels warrants d'Asentia, la Societat Dominant ha rebut, en contrapartida de les accions emeses, un dret de crèdit davant d'Asentia amb un valor nominal de 275.000 milers d'euros (Notes 2-f i 10). La valoració realitzada per un tercer expert independent, nomenat pel Registre Mercantil de Barcelona, ha situat el valor del crèdit en 384 milers d'euros, per la qual cosa la Societat Dominant ha registrat l'esmentat crèdit per 0 euros, minorant l'import de la prima d'emissió en 262.465 milers d'euros. En conseqüència, la variació neta de la prima d'emissió ha estat de 6.806 milers d'euros.

Reserva legal

D'acord amb el text refós de la Llei de Societats Anònimes de Capital, ha de destinar-se una xifra igual al 10% del benefici de l'exercici a la reserva legal fins que aquesta assoleixi, almenys, el 20% del capital social.

La reserva legal podrà utilitzar-se per augmentar el capital en la part del seu saldo que excedeixi del 10% del capital ja augmentat. Excepte per a la finalitat esmentada anteriorment, i mentre no superi el 20% del capital social, aquesta reserva només podrà destinar-se a la compensació de pèrdues i sempre que no hi hagi altres reserves disponibles suficients per a aquest fi.

Reserves voluntàries

Amb data 17 de febrer de 2014, ha estat inscrita una reducció de capital en el Registre Mercantil de Barcelona per procedir a la reducció del capital social en 169.439 milers d'euros i incrementar les reserves voluntàries indisponibles mitjançant la disminució del valor nominal de la totalitat d'accions d'1 euro a 0,25 euros per acció.

La Societat Dominant té registrades reserves voluntàries per un import d'1.160.107 milers d'euros, de les quals 217.387 milers d'euros tenen la consideració d'indisponibles segons els acords de la Junta General d'Accionistes celebrada en data 21 de gener de 2014. Aquest import inclou 47.948 milers d'euros de reserves indisponibles per fons de comerç que s'estima que passin a tenir la consideració de disponibles, després de l'aprovació per la Junta d'Accionistes d'aquests comptes anuals.

Així mateix, les ampliacions de capital anteriorment descrites han ocasionat uns costos de 49.977 milers d'euros, que han estat registrats a l'epígraf "Reserves de la Societat Dominant" del patrimoni net consolidat.

Ajustos en patrimoni per valoració d'instruments financers

Aquest epígraf de l'estat de situació financera consolidat recull l'import net de les variacions de valor dels derivats financers designats com a instruments de cobertura en cobertures del flux d'efectiu (Nota 15).

El moviment del saldo d'aquest epígraf es presenta tot seguit:

	Milers d'Euros	
	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
Saldo inicial	(18.358)	(1.008)
Canvis en el valor raonable de les cobertures a l'exercici	1.248	25.005
Traspàs a l'estat de resultat integral	5.425	6.844
Traspàs a reserves	-	(49.199)
Baixes de perímetre (Nota 2-f)	5.317	-
Saldo final	(6.368)	(18.358)

Durant l'exercici 2014, i com a conseqüència de la pèrdua de control sobre la societat Asentia Project, s'han traspassat 5.317 milers d'euros de la reserva a l'estat de resultat integral (Nota 15).

Així mateix, com a conseqüència de la cancel·lació de l'antic préstec sindicat de la Societat Dominant (Nota 14), s'ha traspassat l'import registrat en la reserva corresponent als instruments de cobertura associats a aquest préstec a l'estat de resultat integral consolidat.

Accions pròpies de la Societat Dominant

Durant el primer semestre de l'exercici 2014 la Societat Dominant ha venut la totalitat de les accions pròpies que mantenia en cartera, que totalitzaven 1.710.000 accions, i ha generat un ingrés conjunt de 3.013 milers d'euros. El valor comptable de les esmentades accions a 31 de desembre de 2013 era de 38.280 milers d'euros.

Accions pròpies de SFL

Les accions de SFL a poder de Grup Colonial mantingudes en autocartera són les següents:

	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
Nre. d'accions	426.695	439.531
Valor comptable (en milers d'euros)	21.291	21.665
% de participació	0,92%	0,94%

Durant l'exercici 2014 SFL ha adquirit 146.625 accions per un import conjunt de 6.594 milers d'euros, i ha procedit a l'alienació de 159.461 accions, el cost de les quals ha estat de 7.297 milers d'euros; s'ha registrat una pèrdua de 524 milers d'euros.

Part de les accions anteriors són mantingudes per SFL amb la finalitat de cobrir tres plans d'opcions sobre accions amb diferents venciments i preus d'execució (Nota 21).

A 31 de desembre de 2014, el valor net dels actius publicat per SFL és de 49,4 euros per acció.

Interessos minoritaris

El moviment produït en aquest epígraf de l'estat de situació financera consolidat adjunt és el següent:

	Milers d'Euros			
	Torre Marenstrum, S.L.	Subgrup SFL	Subgrup Riofisa	Total
Saldo a 31 de desembre de 2012	18.217	1.192.788	8.632	1.219.637
Resultat de l'exercici	84	104.396	(22.448)	82.032
Dividends i altres	(631)	(47.635)	-	(48.266)
Variació de perímetre (Nota 2-f)	-	6.484	-	6.484
Instruments financers	101	12.777	-	12.878
Saldo a 31 de desembre de 2013	17.771	1.268.810	(13.816)	1.272.765
Resultat de l'exercici	1.222	135.148	121	136.491
Dividends i altres	(442)	(48.250)	-	(48.692)
Baixa de perímetre (Nota 2-f)	-	3.976	13.695	9.719
Instruments financers	(547)	(1.580)	-	(2.127)
Saldo a 31 de desembre de 2014	18.004	1.358.104	-	1.376.108

El detall dels conceptes inclosos a la partida de "Dividends i altres" a 31 de desembre de 2014 i 2013 es detalla en el quadre següent:

	Milers d'Euros	
	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
Dividend pagat per subgrup SFL a minoritaris	(45.363)	(45.346)
Dividend pagat per Washington Plaza a minoritaris	(3.483)	(3.107)
Dividend pagat per Torre Marenstrum a minoritaris	(442)	(631)
Altres	596	818
Total	(48.692)	(48.266)

14. Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers

Durant l'exercici 2014 s'ha produït la reestructuració del deute financer de la Societat Dominant juntament amb una ampliació de capital (Nota 2-g) que ha permès a la Societat Dominant l'amortització anticipada de l'antic préstec sindicat, per un import d'1.814.649 milers d'euros (inclosos interessos), com també l'amortització o reestructuració, mitjançant adhesió dels creditors al nou préstec sindicat, de la pràctica totalitat dels préstecs bilaterals mantinguts per la Societat Dominant i Abix, per un import conjunt de 308.072 milers d'euros (inclosos interessos) (Nota 20-g).

El detall dels "Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers", per venciments, a 31 de desembre de 2014 i 2013, és el següent:

	Milers d'Euros							
	Corrent	No corrent						Total
	Menor 1 any	Entre 1 i 2 anys	Entre 2 i 3 anys	Entre 3 i 4 anys	Entre 4 i 5 anys	Major de 5 anys	Total no corrent	
Deutes amb entitats de crèdit								
Pòlisses	56.340	-	-	-	-	-	-	56.340
Préstecs	6.076	6.340	199.977	3.188	103.483	25.800	338.788	344.864
Préstecs sindicats	-	-	-	1040.000	-	-	1040.000	1040.000
Drets en règim d'arrendament financer (Nota 9)	2.790	27.271	-	-	-	-	27.271	30.061
Interessos	4.425	-	-	-	-	-	-	4.425
Despesa formalització deutes	(1.858)	(1.852)	(1.679)	(816)	(261)	(147)	(4.755)	(6.613)
Total deutes amb entitats de crèdit	67.773	31.759	198.298	1.042.372	103.222	25.653	1.401.304	1.469.077
Altres passius financers								
Comptes corrents SCI Washington Plaza i SAS Parholding	-	70.169	-	-	-	-	70.169	70.169
Valor mercat instruments financers (Nota 15)	5.315	-	4.013	1.657	-	2.808	8.478	13.793
Altres passius financers	380	-	-	-	-	-	-	380
Total altres passius financers	5.695	70.169	4.013	1.657	-	2.808	78.647	84.342
Total deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	73.468	101.928	202.311	1.044.029	103.222	28.461	1.479.951	1.553.419
Emissió d'obligacions i valors similars								
Emissió de bons SFL	-	300.000	400.000	-	-	500.000	1200.000	1200.000
Interessos	10.630	-	-	-	-	-	-	10.630
Despeses de formalització	(1.855)	(1.514)	(1.202)	(439)	(439)	(842)	(4.436)	(6.291)
Total emissió d'obligacions i valors similars	8.775	298.486	398.798	(439)	(439)	499.158	1.195.564	1.204.339
Total a 31 de desembre de 2014	82.243	400.414	601.109	1.043.590	102.783	527.619	2.675.515	2.757.758

	Milers d'Euros							
	Corrent	No corrent						Total
	Menor 1 any	Entre 1 i 2 anys	Entre 2 i 3 anys	Entre 1 i 2 anys	Entre 2 i 3 anys	Entre 1 i 2 anys	Entre 2 i 3 anys	
Deutes amb de crèdit								
Pòlisses	48.533	-	-	-	-	-	-	48.533
<i>Amb tercers</i>	28.798	-	-	-	-	-	-	28.798
<i>Amb vinculades (Nota 22)</i>	19.735	-	-	-	-	-	-	19.735
Préstecs	233.124	15.838	22.820	296.541	66.138	29.283	430.620	663.744
<i>Amb tercers</i>	230.349	12.886	19.691	293.412	62.950	-	388.939	619.288
<i>Amb vinculades (Nota 22)</i>	2.775	2.952	3.129	3.129	3.188	29.283	41.681	44.456
Deute subordinat	-	-	-	42.354	-	-	42.354	42.354
<i>Amb tercers</i>	-	-	-	42.354	-	-	42.354	42.354
Préstecs sindicats	1.759.323	-	-	-	50.000	-	50.000	1.809.323
<i>Amb tercers</i>	1.030.792	-	-	-	40.950	-	40.950	1.071.742
<i>Amb vinculades (Nota 22)</i>	728.531	-	-	-	9.050	-	9.050	737.581
Drets en règim d'arrendament financer (Nota 9)	2.790	2.790	27.271	-	-	-	30.061	32.851
<i>Amb tercers</i>	2.790	2.790	27.271	-	-	-	30.061	32.851
Interessos	22.382	-	-	5	-	-	5	22.387
<i>Amb tercers</i>	13.723	-	-	5	-	-	5	13.728
<i>Amb vinculades (Nota 22)</i>	8.659	-	-	-	-	-	-	8.659
Despesa formalització de deutes	(9.637)	(2.597)	(1.771)	(1.402)	(426)	(207)	(6.403)	(16.040)
<i>Amb tercers</i>	(9.637)	(2.597)	(1.771)	(1.402)	(426)	(207)	(6.403)	(16.040)
Total deutes amb entitats de crèdit	2.056.515	16.031	48.320	337.498	115.712	29.076	546.637	2.603.152
Amb tercers	1.296.815	13.079	45.191	334.369	103.474	(207)	495.906	1.792.721
Amb vinculades	759.700	2.952	3.129	3.129	12.238	29.283	50.731	810.431
Altres passius financers								
Compte corrent SCI Washington Plaza	-	72.360	-	-	-	-	72.360	72.360
Valor de mercat instruments financers (Nota 15)	2.625	-	-	640	6.603	1.655	8.898	11.523
Altres passius financers	381	-	-	-	-	-	-	381
Total altres passius financers	3.006	72.360	-	640	6.603	1.655	81.258	84.264
Total deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	2.059.521	88.391	48.320	338.138	122.315	30.731	627.895	2.687.416
Emissió d'obligacions i valors similars								
Emissió de bons SFL	-	-	500.000	500.000	-	-	1.000.000	1.000.000
Interessos	15.632	-	-	-	-	-	-	15.632
Despeses de formalització	(2.013)	(2.013)	(1.446)	(954)	-	-	(4.413)	(6.426)
Total emissió d'obligacions i valors similars	13.619	(2.013)	498.554	499.046	-	-	995.587	1.009.206
Total a 31 de desembre de 2013	2.073.140	86.378	546.874	837.184	122.315	30.731	1.623.482	3.696.622

A 31 de desembre de 2014, el valor de mercat dels bons emesos per SFL, que cotitzen en el mercat secundari d'Euronext París, és d'1.251.121 milers d'euros (1.200.000 milers d'euros de nominal). En la determinació del valor raonable dels deutes mantinguts per préstecs sindicats, préstecs, pòlisses de crèdit i drets en règim d'arrendament financer s'ha considerat que aquests podrien ser renegociats amb els marges actualment vigents. Per part seva, el valor raonable dels derivats s'ha calculat a partir del valor present dels fluxos de caixa futurs, usant les taxes de descompte de mercat apropiades establertes per un tercer expert independent (Nota 4-t).

Nou préstec sindicat de la Societat Dominant i repagament de l'antic préstec sindicat

Amb data 4 d'abril de 2014, la Societat Dominant ha subscrit amb un grup d'entitats financeres, entre elles Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, sucursal a Espanya actuant com a Banc Agent, un nou contracte de finançament (el "Nou Contracte de Finançament") per un import d'1.040.000 milers d'euros, la finalitat del qual s'ha fixat en el repagament anticipat de l'anterior préstec sindicat, com també dels préstecs bilaterals existents mitjançant la seva incorporació en el nou contracte de finançament.

La disposició del nou préstec es trobava subjecta al compliment de certes condicions suspensives, entre les quals es trobaven la materialització de l'operació d'augment de capital per un import mínim de 1.240 milions d'euros. Aquestes condicions han quedat complertes el 6 de maig de 2014, data en què s'ha elevat públic el contracte de finançament descrit tot seguit.

Els principals termes i condicions del nou préstec sindicat de la Societat Dominant són:

- Venciment únic fixat per al 31 de desembre de 2018.
- Tipus d'interès fixat en EURÍBOR més 400 punts bàsics pagadors trimestralment.
- Amortització anticipada voluntària: total o parcial de conformitat amb els termes del Nou Contracte de Finançament i sempre que s'amortitzi una quantitat mínima de 10 milions d'euros. No hi cap l'amortització anticipada dins del primer any des de l'entrada en vigor del Nou Contracte de Finançament.
- En el cas que es produeixi un "canvi de control" a Colonial o la venda de la totalitat o d'una part substancial dels actius del Grup Colonial, el deute del Nou Contracte de Finançament serà reemborsat i cancel·lat anticipadament.
- En funció de la ràtio *Loan to value* (LtV), amortitzacions per l'import total o parcial dels ingressos obtinguts de les operacions següents:
 - Transmissió d'actius immobiliaris i cobrament de dividendes extraordinaris provinents de SFL.
 - Venda de les accions de SFL.
 - Ingressos per augments de capital.
 - Ingressos per nous compromisos de deute.

- Excés de flux de caixa. Si la ràtio LtV és igual o superior al 50%, qualsevol excés de flux de caixa.
 - Ingressos derivats d'assegurances.
- Ràtios financeres: Les principals ràtios financeres exigides trimestralment són:
- La ràtio LtV⁽¹⁾, que no ha d'excedir del 58%.
 - La ràtio Global *Loan To Value*⁽²⁾ que no ha d'excedir del 58%.
 - La ràtio de cobertura del servei del deute⁽³⁾ (*interest cover ratio*), que no ha de ser inferior a x1,25 (tant per als 12 mesos posteriors com per als 12 mesos anteriors a la data de càlcul).
- Supòsits d'incompliment: el Nou Contracte de Finançament preveu determinats supòsits d'incompliment típics d'aquesta classe de contractes, com ara (i) impagament del deute; (ii) incompliment de ràtios (*covenants*) financeres; (iii) *cross default* (incompliment "creuat" si s'impaguen altres deutes); (iv) davant de procediments concursals; (v) cessament d'activitat; i (vi) circumstàncies que suposin un canvi substancial negatiu. En qualsevol d'aquests supòsits, les entitats creditors podran cancel·lar, principalment, tots els seus compromisos i resoldre anticipadament el Nou Contracte de Finançament.
- Garanties:
- Garanties incondicionals i irrevocables per part dels garants, que són les societats dependents íntegrament participades per Inmobiliària Colonial, S.A., l'EBITDA del qual suposi més d'un 3% de l'EBITDA del Grup consolidat, com també per aquelles societats holding íntegrament participades per la societat Dominant.
 - Penyores de primer rang sobre les accions de SFL i Torre Marenstrum, S.L.
 - Hipoteques de primer rang sobre actius immobiliaris amb un valor de mercat d'1.156.484 milers d'euros, inclosos a l'epígraf "Inversions immobiliàries". A 31 de desembre de 2014 està pendent de constituir la hipoteca de primer rang sobre l'actiu adquirit per la Societat Dominant.
 - Garanties de penyora sobre les rendes derivades del lloguer i drets de crèdit derivats de pòlisses d'assegurança i comptes bancaris.
- Dividends: La Societat Dominant ha assumit el compromís davant de les entitats financeres de no distribuir dividends als seus accionistes fins a la data de venciment del préstec, en el cas que la ràtio LtV sigui superior al

(1) Calculada com el quocient entre el deute net i el valor de mercat dels actius immobiliaris de la Societat Dominant més el NAV (*Net Asset Value*) de les filials de Colonial (excloent-ne SFL) i les accions de SFL propietat de Colonial pel seu NAV EPRA per acció.

(2) Calculada com el quocient entre (i) la suma del deute net de la Societat Dominant més el deute net de les seves filials (excepte SFL) pel percentatge de cada filial propietat de Colonial; i (ii) la suma del valor de mercat dels actius immobiliaris directament propietat de Colonial més el valor de mercat dels actius immobiliaris propietat de les seves filials pel percentatge de cada filial propietat de Colonial, més les accions de SFL propietat de Colonial valorades al seu NAV EPRA per acció.

(3) Calculada com el quocient entre el cash-flow recurrent d'un període i els interessos pagats durant aquest període.

45%. Addicionalment, el nou préstec preveu que els dividends distribuïts no puguin ser superiors als guanys nets de l'exercici.

A 31 de desembre de 2014 la Societat Dominant compleix totes les ràtios financeres.

La Societat ha registrat les despeses de formalització, com també altres despeses associades al nou préstec sindicat, per un import de 31.780 milers d'euros, a l'estat de resultat integral consolidat. Aquest impacte es troba registrat a l'epígraf "Despeses financeres" de l'estat de resultat integral consolidat (Nota 20-g).

Finançament sindicat de SFL

Els préstecs sindicats de SFL, a 31 de desembre de 2014 i 2013, es detallen en el quadre següent:

	Milers d'Euros				
		31 de desembre de 2014		31 de desembre de 2013	
	Venciment	Límit	Nominal disposat	Límit	Nominal disposat
Finançament sindicat de SFL					
Pòlissa de crèdit BNP Paribas	Juliol 2018	400.000	-	400.000	-
Pòlissa de crèdit BPCE	Octubre 2019	150.000	-	350.000	45.000
Total finançament sindicat SFL		550.000	-	750.000	45.000

La pòlissa de crèdit de BPCE va ser novada l'octubre 2014, va reduir el seu límit de 350.000 milers d'euros a 150.000 milers d'euros i va allargar el seu venciment fins a l'octubre 2019. El tipus d'interès fixat és EURÍBOR més un marge variable entre 140 i 170 punts bàsics en funció del nivell de LtV.

Compliment de ràtios financeres

Els finançaments sindicats de SFL han de complir les ràtios financeres següents, amb periodicitat semestral:

	Ràtios
Sindicat BNP-Paribas	Ràtio LtV <= 50%
	Ràtio cobertura despesa financera >=2
	Deutes garantits/ Valor del patrimoni <=20%
	Valor actius lliures >=2 Md€
Sindicat BPCE	Ràtio LtV <= 50%
	Ràtio cobertura despesa financera >=2
	Deutes garantits/ Valor del patrimoni <=20%
	Valor actius lliures >=2 Md€

Nota: Md€, milers de milions d'euros.

A 31 de desembre de 2014, SFL compleix les ràtios financeres previstes en els seus respectius contractes de finançament.

Altres préstecs

A 31 de desembre de 2014 i 2013, el Grup manté préstecs amb garantia hipotecària sobre determinades inversions immobiliàries i actius no corrents mantinguts per a la venda associats al negoci patrimonial, addicionals al finançament sindicat, segons el detall següent:

	Milers d'Euros			
	31 de desembre de 2014		31 de desembre de 2013	
	Deute hipotecari	Valor de mercat de l'actiu	Deute hipotecari	Valor de mercat de l'actiu
Inversió immobiliària - Patrimoni (Nota 9)	273.941	840.710	534.017	1.030.228
Actius no corrents mantinguts per a la venda (Nota 24)	986	6.994	2.011	8.602
	274.927	847.704	536.028	1.038.830

La Societat Dominant té préstecs per un import total de 986 milers d'euros, dels quals, a 31 de desembre de 2014, 809 milers d'euros es troben registrats a curt termini.

SFL manté un préstec sense garantia hipotecària per un import de 150.000 milers d'euros, dels quals a es troben disposats, a 31 de desembre 2014, 100.000 milers d'euros. Aquest préstec va ser novat l'abril de 2014, allargant el seu termini fins a l'abril de 2019. El tipus d'interès fixat és EURÍBOR més un marge aplicable variable entre 150 i 190 punts bàsics en funció de la ràtio LtV.

Compliment de ràtios financeres

A 31 de desembre de 2014, dos dels préstecs de Grup Colonial (amb un import total disposat de 141.681 milers d'euros (290.222 milers d'euros a 31 de desembre de 2013) estan subjectes al compliment de diverses ràtios financeres. A aquesta data, es complien totes les ràtios exigides en els esmentats contractes de finançament.

Emissió de deute (bons no convertibles)

SFL ha realitzat les següents emissions de bons no convertibles de 100 milers d'euros de valor nominal cadascun d'ells:

Emissió	Durada	Venciment	Cupó fix pagador anualment	Milers d'Euros		
				Import de l'emissió	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
17/05/2011	5 anys	25 /05/2016	4,625%	500.000	300.000	500.000
28/11/2012	5 anys	28/11/2017	3,50%	500.000	400.000	500.000
20/11/2014	7 anys	20/11/2021	1,875%	500.000	500.000	-
Total emissions				1.500.000	1.200.000	1.000.000

Aquests bons constitueixen obligacions no subordinades i sense cap preferència entre elles, i s'han admès a cotització en el mercat regulat d'Euronext París.

Durant el mes de novembre de 2014, SFL ha realitzat una nova emissió d'obligacions per un import de 500.000 milers d'euros amb venciment en 7 anys i amb un cupó fix de l'1,875%.

Posteriorment, amb data 27 de novembre de 2014, SFL ha culminat una operació de recompra parcial de les obligacions amb venciments el 2016 i 2017, per imports de 200.000 milers d'euros i 100.000 milers d'euros, respectivament.

L'import dels interessos meritats de les emissions de bons registrat a l'estat de situació financera consolidat a 31 de desembre de 2014 és de 10.630 milers d'euros.

Pòlisses

El Grup manté pòlisses amb un límit conjunt de 56.340 milers d'euros, que a 31 de desembre de 2014 estan totalment disposades. El seu venciment se situa a curt termini. A 31 de desembre de 2013, el límit en pòlisses era de 48.534 milers d'euros i es trobaven totalment disposades.

Així mateix, a 31 de desembre de 2014, el Grup manté dos comptes corrents d'import de 57.516 milers d'euros i 12.500 milers d'euros, respectivament, prestats a les societats del Grup SCI Washington i SAS Parholding, respectivament. Aquests comptes corrents meriten un tipus d'interès d'Euríbor tres mesos més 60 punts bàsics en el cas de SCI Washington i Euríbor tres mesos més 150 punts bàsics per a la formalitzada amb SAS Parholding. El total d'interessos meritats entre els dos comptes corrents és de 153 milers d'euros. L'import total a 31 de desembre de 2013 era de 72.360 milers d'euros.

Garanties lliurades

La Societat Dominant té avals concedits a organismes oficials, clients i proveïdors a 31 de desembre de 2014 per un import de 33.108 milers d'euros, dels quals 21.799 milers d'euros corresponen a l'aval bancari dipositat per l'operació de compravenda de l'edifici situat al carrer Francisco Silvela, 42, de Madrid (Nota 13). De l'import restant, les principals garanties concedides són les següents:

- 5.097 milers d'euros concedits en garantia de compromisos adquirits per la societat Asentia Project, S.L.U. En aquest sentit, la Societat dominant i l'esmentada societat dependent mantenen un acord signat pel qual, en cas d'execució d'algun dels avals, Asentia Project, S.L.U. haurà de rescabalar a la Societat Dominant de qualsevol perjudici patit en un termini màxim de 15 dies.
- 5.000 milers d'euros concedits en garanties de compromisos adquirits per la societat Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Respecte d'això, l'esmentada societat dependent manté un compte corrent pignorat en garantia dels avals emesos per la Societat Dominant, el saldo de la qual a 31 de desembre de 2014 és de 3.232 milers d'euros.

Deutes per arrendaments financers

El detall dels actius en règim d'arrendament financer s'indica a la Nota 9.

Efectiu i mitjans equivalents

A 31 de desembre de 2014 i 2013, aquest epígraf recull efectiu i mitjans equivalents per imports de 125.956 i 53.557 milers d'euros, respectivament, dels quals es trobaven pignorats 14.565 i 2.500 milers d'euros, respectivament. Hi ha una obligació de pagament per part de la Societat Dominant per un import màxim de 21.798 milers d'euros corresponent a l'execució de l'aval per a la compravenda de Francisco Silvela (Nota 13).

Costos i comissions dels préstecs i emissions d'obligacions

A 31 de desembre de 2014 i 2013, l'import registrat a l'estat de resultat integral consolidat pel concepte anterior és de 60.178 i 13.374 milers d'euros, respectivament, dels quals 31.235 milers d'euros corresponen a la Societat Dominant (comissions per la cancel·lació de l'anterior préstec sindicat i constitució del nou), 28.852 milers d'euros a SFL (principalment a les comissions per la nova emissió d'obligacions i recompra parcial de les emissions anteriors) i 91 milers d'euros a la societat dependent Torremarenostum.

Tipus d'interès de finançament

El tipus d'interès de finançament del Grup en les seves activitats continuades per a l'exercici 2014 ha estat del 3,76%, si bé en incorporar la periodificació de les comissions de finançament el tipus final resultant s'ha situat en el 3,98%. L'spread de crèdit mitjà del Grup per a l'exercici 2014 s'ha situat en 247 punts bàsics sobre l'Euríbor (291 punts bàsics incloent-hi les comissions). No s'ha considerat en el càlcul de l'spread mitjà la penalització de 686 punts bàsics sobre l'anterior préstec sindicat de la Societat Dominant. En cas d'haver-se considerat, el tipus d'interès de finançament se situaria en el 5,47%.

A 31 de desembre de 2014, els interessos meritats per deutes amb entitats de crèdit són de 4.425 milers d'euros. A 31 de desembre de 2013 els interessos meritats eren de 22.387 milers d'euros.

Gestió del capital: política i objectius

El Grup gestiona el seu capital per assegurar que les societats del Grup siguin capaces de continuar com a negocis rendibles i, considerant les restriccions financeres dels mercats, permetin maximitzar el retorn dels accionistes.

Per gestionar el risc de liquiditat i atendre les diverses necessitats de fons, el Grup Colonial utilitza un pressupost anual de tresoreria i una previsió mensual de tresoreria, aquesta última amb detall i actualització setmanal.

El risc de liquiditat té els factors mitigants següents: (i) la generació de caixa recurrent en els negocis en què el Grup basa la seva activitat; i (ii) la capacitat de renegociació i obtenció de noves línies de finançament basat en els plans de negoci a llarg termini i en la qualitat dels actius del Grup.

El finançament de la Societat Dominant està concedida en la seva totalitat a llarg termini i estructurada de manera que permeti desenvolupar el pla de negoci que la sustenta, inclosos l'import pendent de desemborsament de l'adquisició de l'immoble Francisco Silvela (Nota 19) i els costos associats a les obres d'urbanització pendent d'execució de la UE-1 (Nota 17).

SFL té diverses línies de finançament sense disposar i l'emissió de bons realitzada el novembre de 2014 ha permès reduir el cost del deute allargant, a més, el seu termini de venciment.

Així mateix, atès el tipus de sector en què opera el Grup, les inversions que realitza, el finançament que obté per realitzar aquestes inversions, l'EBITDA que genera i els graus d'ocupació dels immobles, fan que el risc de liquiditat quedi mitigat i que puguin produir-se excessos de tresoreria. Aquests excessos de tresoreria permeten tenir línies de crèdit sense disposar (és el cas de SFL), o bé dipòsits de màxima liquiditat i sense risc (és el cas de la Societat Dominant). El Grup no contracta productes financers d'alt risc com a mètode per invertir les puntes de tresoreria.

15. Instruments financers derivats

Objectiu de la política de gestió de riscos

La política de gestió de riscos del Grup Colonial està enfocada als aspectes següents:

- Risc de tipus d'interès: el Grup té contractat la major part del seu deute a tipus d'interès variable, excepte els bons emesos a tipus fix per SFL per import d'1.200.000 milers d'euros (Nota 14) i, per tant, té indexat un 55% del seu deute a l'evolució dels tipus d'interès de mercat. La política de gestió del risc té per objectiu limitar i controlar les variacions de tipus d'interès sobre el resultat i el fluxos de caixa, mantenint un adequat cost global del deute. Per aconseguir aquest objectiu es contracten instruments de cobertura de tipus d'interès per cobrir les possibles oscil·lacions del cost financer.

Tot seguit es presenta l'anàlisi de sensibilitat per al risc de tipus d'interès. Per a això, s'han aplicat variacions positives i negatives al tipus d'interès sobre l'estructura del deute del Grup existent a 31 de desembre de 2014 i 2013, incloent-hi els instruments financers contractats, i s'ha analitzat l'impacte abans d'interessos minoritaris i el seu efecte fiscal a l'estat de resultat integral consolidat i en el patrimoni net del Grup.

31 de desembre de 2014

	Milers d'Euros		
	Augment / (Disminució)	Ingrés / (Despesa)	
Variació en punts bàsics sobre tipus d'interès	Impacte Patrimoni Net	Impacte en estat de resultat integral	% respecte a la despesa registrada
+25pb	2.060	(3.292)	3,01%
+50pb	3.676	(6.586)	6,02%
+75pb	5.277	(9.882)	9,03%
+100pb	8.720	(13.074)	11,95%

A l'exercici 2014 no es mostra la sensibilitat per variacions negatives en els tipus d'interès, ja que els tipus resultants són negatius.

31 de desembre de 2013

	Milers d'Euros		
	Augment / (Disminució)	Ingrés / (Despesa)	
Variació en punts bàsics sobre tipus d'interès	Impacte Patrimoni Net	Impacte en estat de resultat integral	% respecte a la despesa registrada
+25pb	2.124	(3.777)	2,95%
+50pb	4.311	(7.559)	5,91%
+75pb	6.608	(11.345)	8,87%
+100pb	9.052	(15.135)	11,83%

A l'exercici 2013 no es mostra la sensibilitat per variacions negatives en els tipus d'interès, ja que els tipus resultants són negatius.

- Risc de refinançament: l'estructura financera del Grup requereix diversificar les seves fonts de finançament tant en entitats, com en productes i en venciment.
- Riscos de contrapart: el Grup mitiga aquest risc efectuant les operacions financeres amb institucions de primer nivell (Nota 4-s).
- Risc de liquiditat: el procés de reestructuració del deute financer de la Societat Dominant (Nota 14), juntament amb l'ampliació de capital realitzada (Nota 2-g), han permès reforçar l'estructura financera de la Societat Dominant a llarg termini, reduint el seu endeutament i garantint el servei del deute. Addicionalment, el subgrup SFL manté els préstecs sindicats no disposats descrits a la Nota 14.

- Risc de crèdit: la Societat Dominant analitza de forma periòdica l'exposició dels seus comptes a cobrar al risc de mora, i duu a terme un seguiment de la liquidació dels crèdits i, si s'escau, del registre dels deterioraments dels crèdits per als quals s'estima que hi ha risc de mora.

Instruments financers derivats

El Grup té contractats una sèrie d'instruments financers de cobertura de tipus d'interès de tipus fix a variable. A la taula següent es detallen aquests instruments financers i el valor raonable de cadascun d'ells a 31 de desembre de 2014 i 2013:

Instrument financer	Societat	Contrapart	Tipus d'interès	Venciment	Nominal (Milers d'Euros)	Valor raonable - Actiu / (Passiu)
Vanilla swap	Parhaus	Natixis	0,8825%	2017	24.525	(565)
Vanilla swap	Parchamps	Natixis	0,8825%	2017	9.065	(209)
Vanilla swap	Pargal	Natixis	0,8825%	2017	28.150	(648)
Vanilla swap	Parhaus	Nord/LB	0,8825%	2017	24.525	(565)
Vanilla swap	Parchamps	Nord/LB	0,8825%	2017	9.065	(209)
Vanilla swap	Pargal	Nord/LB	0,8825%	2017	28.150	(648)
Vanilla swap	Parhaus	Dekabank	0,8825%	2017	24.525	(565)
Vanilla swap	Parchamps	Dekabank	0,8825%	2017	9.065	(209)
Vanilla swap	Pargal	Dekabank	0,8825%	2017	28.150	(648)
Swap (<i>step-up</i> -amortitzat)	Colonial	BBVA	3,50%	2018	91.339	(5.852)
CAP	Colonial	CA-CIB	1,25%	2018	350.000	-
CAP	Colonial	ING	1,25%	2018	300.000	-
CAP	Colonial	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	-
Vanilla swap	Torre Marenostum	Caixabank	2,80%	2024	27.093	(3.675)
Total cobertures tipus fix a variable a 31 de desembre de 2014					1.083.652	(13.793)

Instrument financer	Societat	Contrapart	Tipus d'interès	Venciment	Nominal (Milers d'Euros)	Valor raonable - Actiu / (Passiu)
Vanilla swap	Parhaus	Natixis	0,8825%	2017	24.525	(112)
Vanilla swap	Parchamps	Natixis	0,8825%	2017	9.065	(42)
Vanilla swap	Pargal	Natixis	0,8825%	2017	28.150	(129)
Vanilla swap	Parhaus	Nord/LB	0,8825%	2017	24.525	(112)
Vanilla swap	Parchamps	Nord/LB	0,8825%	2017	9.065	(42)
Vanilla swap	Pargal	Nord/LB	0,8825%	2017	28.150	(129)
Vanilla swap	Parhaus	Dekabank	0,8825%	2017	24.525	(112)
Vanilla swap	Parchamps	Dekabank	0,8825%	2017	9.065	(42)
Vanilla swap	Pargal	Dekabank	0,8825%	2017	28.150	(129)
Swap (<i>step-up- amortitzat</i>)	Colonial	BBVA	3,30%	2018	125.233	(8.638)
CAP	Colonial	Banc Popular	3,25%	2014	30.000	-
CAP	Colonial	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	-
CAP	Colonial	CA-CIB	1,875%	2014	150.000	1
CAP	Colonial	Hypothecken- bank	2,50%	2014	150.000	1
CAP	Colonial	RBS	1,875%	2014	150.000	1
CAP	Colonial	RBS	2,50%	2014	250.000	1
CAP	Colonial	RBS	3,25%	2014	140.000	-
CAP	Colonial	Caixabank	2,50%	2014	100.000	-
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	140.000	-
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	50.000	-
CAP	Abix	Caixabank	3,5%	2014	54.105	-
Vanilla swap	Torre Marenstrum	Caixabank	2,80%	2024	28.896	(2.040)
Total cobertures tipus fix a variable a 31 de desembre de 2013					1.693.454	(11.523)
Amb tercers					460.453	(9.486)
Amb parts vinculades (Nota 22)					1.233.001	(2.037)

La Societat Dominant tenia diversos derivats contractats associats a l'antic préstec sindicat, els quals havien estat comptabilitzats com a cobertures eficients, i donaven lloc a una reserva per valoració d'instruments financers derivats per un import conjunt de 5.517 milers d'euros. Com a conseqüència de la cancel·lació del passiu cobert, la Societat Dominant ha traspassat l'import registrat en la reserva anterior a l'estat de resultat integral consolidat.

Durant l'exercici 2013, SFL va cancel·lar anticipadament tres swaps de tipus d'interès amb un nominal total de 250.000 milers d'euros. Per part seva, a l'exercici 2012 es van cancel·lar de forma anticipada vuit swaps de tipus d'interès. La periodificació lineal de la despesa financera per la cancel·lació anticipada d'aquests onze swaps de tipus d'interès ha tingut un impacte en el compte de resultats, a 31 de desembre de 2014, de 8.407 milers d'euros de despesa financera.

A 31 de desembre de 2014, el 92% del nominal de la cartera de derivats del Grup compleix el que s'ha previst a la norma IFRS 39, per la qual cosa les diferències de valoració de mercat (MtM) entre períodes es comptabilitzen en el patrimoni net.

A 31 de desembre de 2014, l'impacte acumulat reconegut en el patrimoni net per la comptabilització de cobertura dels instruments financers derivats ha tingut un saldo deutor de 6.368 milers d'euros, una vegada reconegut l'impacte fiscal i els ajustos de consolidació. A 31 de desembre de 2013, l'impacte registrat en patrimoni net va ser de 18.358 milers d'euros de saldo deutor.

L'impacte en l'estat de resultat integral consolidat per la comptabilització dels instruments financers derivats ha estat, per als exercicis 2014 i 2013, de 9.500 i 18.448 milers d'euros de despesa financera neta, respectivament (Nota 20-g), i correspon principalment a SFL.

El valor raonable dels instruments financers derivats ha estat calculat basant-se en una actualització de fluxos de caixa futurs estimats, basant-se en una corba de tipus d'interès i en la volatilitat assignada a 31 de desembre de 2014.

A 31 de desembre de 2014, el valor de mercat dels instruments financers derivats és de 13.793 milers d'euros de passiu financer, incloent-hi 435 milers d'euros de cupó corregut a pagar i 24 milers d'euros de risc de crèdit a cobrar (Nota 14). El valor de mercat dels instruments financers a 31 de desembre de 2013 era d'11.523 milers d'euros.

A 31 de desembre de 2014, el nominal contractat de cobertures de tipus d'interès és d'1.083.652 milers d'euros. El percentatge de deute total cobert o a tipus fix sobre el total de deute se situa en el 85%, considerant les emissions d'obligacions de SFL, per un import d'1.200.000 milers d'euros.

La ràtio de cobertura efectiva al tancament de l'exercici 2014 (cobertura entre deute a tipus variable) se situa en el 74% (83% a Espanya i 48% a França).

L'eficàcia dels instruments financers de cobertura es calcula mensualment i de forma prospectiva i retrospectiva:

- De forma retrospectiva, es mesura el grau d'eficiència que hauria tingut el derivat en el seu termini de vigència respecte al passiu, usant els tipus reals fins a la data.
- De forma prospectiva, es mesura el grau d'eficiència que previsiblement tindrà el derivat en funció del comportament futur de la corba de tipus d'interès, segons publicació a la pantalla Bloomberg a la data del mesurament. Aquest càlcul s'ajusta mes a mes des de l'inici de l'operació en funció dels tipus d'interès reals ja fixats.

El mètode utilitzat per determinar l'eficàcia dels instruments financers de cobertura consisteix en el càlcul de la correlació estadística que existeix entre els tipus d'interès de referència a cada data de fixació del derivat i del passiu cobert relacionat.

Es considera que l'instrument financer de cobertura és eficaç quan el resultat de la correlació estadística anterior es troba situat entre 0,80 i 1.

16. Creditors comercials i altres passius no corrents

El desglossament d'aquest epígraf per naturalesa i venciments dels estats de situació financera consolidats és el següent:

	Milers d'Euros			
	31 de desembre de 2014		31 de desembre de 2013	
	Corrent	No corrent	Corrent	No corrent
Creditors comercials i altres comptes a pagar	26.058	-	22.923	-
Acomptes	14.325	-	12.606	-
Creditors per compra d'immobles	52.779	-	52.340	-
Fiances i dipòsits rebuts	1.515	24.311	1.515	23.468
Deutes amb la Seguretat Social	1.770	-	1.974	-
Ingressos anticipats (Nota 20-a)	4.411	-	6.527	-
Altres creditors i passius	3.444	580	3.335	175
Total	104.302	24.891	101.220	23.643

A 31 de desembre de 2014 i 2013, la partida "Creditors comercials i altres comptes a pagar" recull, principalment, els imports pendents de pagament per les compres comercials realitzades pel Grup, i els seus costos relacionats, corresponents al segment patrimonial i a la unitat corporativa.

La partida "Acomptes" recull, fonamentalment, les quantitats lliurades per endavant pels arrendataris en concepte d'arrendaments.

A 31 de desembre de 2014, la partida de "Creditors per compra d'immobles" recull els deutes derivats de les adquisicions de diversos immobles en desenvolupament de SFL (Rue de Richelieu o projecte Cardinal i Quai Le Gallo, 46 o projecte In/Out), per un import de 30.713 milers d'euros, com també l'import pendent de desemborsament de l'adquisició de Francisco Silvela (Notes 14 i 19) per la Societat Dominant, per un import de 21.799 milers d'euros.

La partida "Fiances i dipòsits rebuts" recull, fonamentalment, els imports lliurats pels arrendataris en concepte de garantia.

La partida "Ingressos anticipats" recull l'import de les quantitats rebudes per SFL en concepte de drets d'entrada, que corresponen a quantitats satisfetes per arrendataris per a la reserva d'un espai singular.

Període mitjà de pagament a proveïdors i creditors comercials

Basant-se en la disposició addicional tercera “Deure d’informació” de la Llei 15/2010, de 5 de juliol, corresponent a la reforma de la Llei 3/2004 de lluita contra la morositat en les operacions comercials, i d’acord amb el que estableix la resolució de l’ICAC de 29 de desembre de 2010, es detalla la informació relativa als saldos “agregats” de proveïdors i creditors comercials a 31 de desembre de 2014 i 2013 de les diferents societats espanyoles que integren el Grup:

	Milers d’Euros					
	Pagaments realitzats i pendents de pagament a la data de tancament de l’exercici					
	2014			2013		
	Import	%	% sobre nombre de factures	Import	%	% sobre nombre de factures
Realitzats dins del termini màxim legal	32.417	56%	68%	17.702	54%	65%
Resta	25.046	44%	32%	15.347	46%	35%
Total pagaments de l’exercici	57.463	100%	100%	33.049	100%	100%
PMP (dies)	53			59		
PMP (dies) de pagaments realitzats fora del termini legal	84			94		
PMPE (dies) de pagaments	54			34		
Ajornaments que a la data de tancament sobrepassen el termini màxim legal	3.416			3.035		

El termini mitjà ponderat excedit (PMPE) de pagaments s’ha calculat com el quocient format en el numerador pel sumatori dels productes de cadascun dels pagaments a proveïdors realitzats en l’exercici, amb un ajornament superior al respectiu termini legal de pagament i el nombre de dies d’ajornament excedit del respectiu termini, i en el denominador per l’import total dels pagaments realitzats en l’exercici amb un ajornament superior al termini legal de pagament.

Amb data 26 de juliol de 2013 ha entrat en vigor la Llei 11/2013 de mesures de suport a l’emprenedor, d’estímul del creixement i de la creació d’ocupació, que modifica la Llei de morositat (Llei 3/2004, de 29 de desembre). Aquesta modificació estableix que el període màxim de pagament a proveïdors, a partir del 29 de Juliol de 2013 serà de 30 dies, si no és que hi hagi un contracte entre les parts que ho elevi com a màxim a 60 dies.

En relació amb els pagaments realitzats fora del termini màxim legal establert, aquests corresponen principalment a pagaments relacionats amb la contractació d’obres i rehabilitació d’immobles, els quals s’abonen dins del termini establert en els corresponents contractes signats amb els contractistes. En aquest sentit, a la data de formulació dels presents comptes anuals, la Societat Dominant ha procedit a comunicar a tots aquells proveïdors amb contracte en vigor, i dels quals les condicions de pagament recollides en contracte no s’ajustin al termini màxim de pagament de 60 dies, el canvi d’aquestes condicions a fi d’ajustar-les al que s’ha establert a l’esmentada Llei 11/2013.

17. Provisions

El moviment per als exercicis 2014 i 2013 de l'epígraf de l'estat de situació financera consolidat "Provisions", i el seu corresponent detall, són els següents:

	Milers d'Euros			
	Provisions no corrents			Provisions corrents
	Provisió per a impostos	Provisions de personal	Provisions per riscos i altres provisions	Provisions per riscos i altres provisions
Saldo a 31 de desembre de 2012	968	1.039	31	316
Addicions	-	-	20	20.293
Retirs	(968)	(323)	-	-
Saldo a 31 de desembre de 2013	-	716	51	20.609
Aplicació	-	-	(13.738)	(20.126)
Addicions	-	517	26.065	5.737
Retirs	-	-	-	(41)
Saldo a 31 de desembre de 2014	-	1.233	12.378	6.179

Provisions no corrents

Les addicions en provisions no corrents recullen el registre de 26.065 milers d'euros corresponents a les obligacions financeres assumides per la Societat Dominant després de la desconsolidació d'Asentia (Nota 2-f).

Durant l'exercici 2014, s'ha aplicat la totalitat de la provisió registrada associada amb els warrants Asentia (Nota 13), que era de 12.535 milers d'euros, i s'ha aplicat parcialment la provisió per costos d'urbanització pendent d'executar a la UE-1 d'Entrenúcleos (Nota 2-f), per un import de 1.203 milers d'euros, després d'haver rebut les corresponents factures.

La partida "Provisions de personal" inclou els imports corresponents a les indemnitzacions per jubilació i a les gratificacions per antiguitat corresponents als empleats de SFL (Nota 4-j).

Provisions corrents

Les addicions en provisions corrents recullen un import de 5.737 milers d'euros, corresponents a una estimació de diversos riscos futurs de la Societat Dominant.

Per part seva, durant l'exercici 2014, després de registrar els costos de reestructuració (Nota 2-g) a l'estat de resultat integral consolidat segons la seva naturalesa, la Societat Dominant ha aplicat la provisió corrent registrada el 2013 per un import de 20.126 milers d'euros. Es presenta tot seguit un detall dels impactes del registre dels esmentats costos i de la reversió de la provisió:

	Milers d'Euros
	2014
Despeses de personal (Nota 20-c)	(4.247)
Altres despeses d'explotació	(22.023)
Variació neta de provisions	20.126
Resultat d'explotació	(6.144)

El Grup té dotades les oportunes provisions per cobrir riscos probables derivats de reclamacions de tercers.

18. Situació fiscal

Inmobiliaria Colonial, S.A. és la capdavantera d'un grup de societats acollides al règim de consolidació fiscal des de l'1 de gener de 2008. Aquest règim inclou únicament les societats participades a Espanya, directament o indirectament, en almenys el 75% del seu capital, o el 70% si es tracta de societats cotitzades i de les que posseeix la majoria dels drets de vot.

Després de la reducció de la participació mantinguda per la Societat Dominant sobre Asentia, tant Asentia com totes les societats dependents de la mateixa integrants del grup fiscal han causat baixa d'aquest grup amb efecte 1 de gener de 2014. Com a conseqüència, totes les societats del subgrup Asentia que formaven part del grup fiscal a l'exercici 2013 han passat a tributar de forma individual a partir de l'1 de gener de 2014.

La composició del grup de consolidació fiscal per a l'exercici 2014 inclou, addicionalment a la Societat Dominant, Abix Service, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U. i Colonial Tramit, S.L.U., causant baixa respecte a l'exercici 2013, les societats 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. i Riofisa Este, S.L.

La sortida del grup fiscal de les societats del subgrup Asentia ha suposat la integració en la base imposable del grup fiscal de l'exercici 2013 de l'import de tots aquells ajustos per operacions internes derivats d'aquestes societats, com també la distribució a cadascuna d'elles de les bases imposables negatives i les deduccions i bonificacions generades pel grup fiscal proporcionalment a com havien contribuït aquestes societats a la seva generació.

L'impost sobre societats de l'exercici es calcula sobre la base imposable de l'exercici, la qual difereix del resultat net presentat a l'estat de resultat integral consolidat, perquè exclou partides d'ingressos o despeses que són gravables o deduïbles en altres exercicis i exclou a més partides que mai no ho són. El passiu del Grup en concepte d'impostos corrents es calcula utilitzant els tipus fiscals que han estat aprovats en la data de l'estat de situació financera consolidat.

El detall dels saldos amb administracions públiques de l'estat de situació financer consolidat adjunt és el següent:

	Milers d'Euros			
	Actius per impostos			
	Corrent		No corrent	
	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
Hisenda Pública, deutora per conceptes fiscals	857	66	-	-
Hisenda Pública, deutora per impostos diferits d'actiu	-	1.924	-	-
Hisenda Pública, deutora per IVA	13.656	19.005	-	-
Actius per impostos diferits	-	-	1.422	142.592
Total saldos deutors	14.513	20.995	1.422	142.592

	Milers d'Euros			
	Passius per impostos			
	Corrent		No corrent	
	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
Hisenda Pública, creditora per impost de societats	6.463	4.099	-	-
Hisenda Pública, creditora per conceptes fiscals	2.927	7.970	-	-
Hisenda Pública, creditora per <i>exit tax</i> (Grup SFL)	-	1.717	5.595	9.107
Hisenda Pública, creditora per IVA	1.712	830	-	-
Hisenda Pública, creditora per ajornaments	4.933	10.891	1.356	6.330
Passius per impostos diferits	-	-	196.799	169.339
Total saldos creditors	16.035	25.507	203.750	184.776

Impost de societats

El detall de l'epígraf "Impost sobre els guanys" de l'estat de resultat integral per als exercicis 2014 i 2013 és el següent:

	Milers d'Euros	
	2014	2013
Despesa per Impost sobre Societats	(9.550)	(18.214) (**)
Variació per impostos anticipats i diferits, com també deduccions i bonificacions	(166.233) (*)	(16.264)
Impost sobre els guanys	(175.783)	(34.478)
- D'activitats continuades:	(175.783)	(34.817)
- D'activitats discontinuades (Nota 24)	-	339

(*) Dels quals 23.119 milers d'euros corresponen a les regularitzacions derivades de la reducció del tipus impositiu introduït per la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats, amb entrada en vigor l'1 de gener del 2015, i que estableix que el tipus general de gravamen per als contribuents d'aquest Impost serà el 25 per cent. De forma transitòria es fixa un tipus impositiu del 28% per a l'exercici 2015.

(**) Dels quals 1.648 milers d'euros corresponen a les regularitzacions derivades de les actes en conformitat de les actuacions inspectores realitzades en les societats absorbides Dehesa de Valme, S.L. i Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L.

	Milers d'Euros		
	Activitats continuades	Total	Efecte impositiu - a la taxa nacional 30% (*)
Exercici 2014			
Resultat abans d'impostos	103.407	103.407	(31.022)
Efecte dels ajustos a la base corresponents a França (efecte SIIC 4 i ajustos en la base fiscal)	(174.553)	(174.553)	52.365
Efectes dels ajustos a la base corresponents a les societats espanyoles i crèdits fiscals generats a l'exercici no activats	192.518	192.518	(57.755)
Impost sobre els guanys previ (base)	121.372	121.372	(36.412)
Altres			3.871
Desactivació crèdit fiscal			(143.242)
Impost sobre els guanys			(175.783)

(*) (Despesa) / Ingres.

	Milers d'Euros			
	Activitats continuades	Activitats disconti- nuades	Total	Efecte impositiu – a la taxa nacional 30% (*)
Ejercicio 2013				
Resultat abans d'impostos	(22.361)	(404.591)	(426.952)	128.086
Efecte dels ajustos a la base corresponents a França (efecte SIIC 4 i ajustos en la base fiscal)	(120.181)	-	(120.181)	36.054
Efectes dels ajustos a la base corresponents a les societats espanyoles i crèdits fiscals generats a l'exercici no activats	253.105	403.461	656.566	(196.970)
Impost sobre els guanys previs (base)	110.563	(1.130)	109.433	(32.830)
Altres				(1.648)
Impost sobre els guanys				(34.478)

(*) (Despesa) / Ingres.

Tot seguit es detalla la conciliació entre el benefici comptable abans d'impostos i la base imposable de l'impost després de les diferències temporals:

	Milers d'Euros	
	2014	2013
Resultat comptable abans d'impostos (agregat individuals)	322.123	(592.926)
Diferències permanents	(356.767)	(33.824)
Diferències temporals	27.088	179.828
Base imposable agregada abans de compensació de bases imposables negatives	(7.556)	(446.922)
Compensació bases imposables negatives	-	(49)
Base imposable agregada	(7.556)	(446.971)
Base imposable registrada	15.906	2.214
Base imposable no registrada	(23.462)	(449.185)

A 31 de desembre de 2014 i 2013, les diferències permanents registrades pel Grup corresponen, fonamentalment, al subgrup SFL afecte al règim SIIC francès (Nota 4-m), per un import de 254.874 milers d'euros de diferència permanent negativa, com també al dividend percebut per la Societat Dominant d'aquesta societat que ha suposat un ajust negatiu de 49.444 milers d'euros de diferència permanent negativa. Addicionalment, durant l'exercici 2014 s'han registrat 49.977 milers d'euros de costos d'ampliació de capital registrats directament en el patrimoni net del Grup (Nota 13), que s'han incorporat a la base imposable com a ajust permanent negatiu.

A 31 de desembre de 2013, les diferències permanents registrades pel Grup corresponen, fonamentalment, al subgrup SFL afecte al règim SIIC francès (Nota 4-m), per un import de 169.126 milers d'euros de diferència permanent negativa,

com també al dividend percebut per la Societat Dominant d'aquesta societat que ha suposat un ajust negatiu de 40.055 milers d'euros de diferència permanent negativa.

Actius per impostos diferits

El detall dels actius per impostos diferits registrats pel Grup és el següent:

	Milers d'Euros			
	Registrats comptablement			
	31 de desembre de 2013	Altes	Baixes	31 de desembre de 2014
Actius per impostos diferits				
Crèdits fiscals per pèrdues a compensar	143.242	-	(143.242)	-
Valoració instruments financers	558	420	-	978
Deteriorament per valoració d'actius	(1.208)	178	1.474	444
	142.592	598	(141.768)	1.422

A 31 de desembre de 2013, la Societat Dominant tenia registrat un crèdit per pèrdues a compensar per un import de 143.242 milers d'euros.

En aquesta data, els Administradors de la Societat Dominant van avaluar el pla de negoci de la Societat Dominant i les expectatives del negoci patrimonialista a Espanya a mitjà i llarg termini. Aquest pla de negoci tenia en compte, fonamentalment, els resultats de les activitats ordinàries de la Societat Dominant per al període projectat de 18 anys (període de recuperació fiscal de les bases imposables negatives segons la normativa fiscal vigent) obtinguts a partir de la cartera d'immobles en patrimoni de la Societat Dominant. Els resultats de les activitats ordinàries van ser estimats a partir de l'evolució de les rendes de lloguer, com també dels nivells d'ocupació, de forma individualitzada, per a cadascun dels immobles de la Societat Dominant. En l'avaluació de la recuperació dels crèdits fiscals, es van considerar també determinades estratègies de planificació fiscal que permetrien la sortida del subgrup Asentia en el cas de no poder-se materialitzar la desinversió de l'esmentat subgrup (Nota 2-g).

A 31 de desembre de 2014, s'ha donat de baixa la totalitat d'aquest crèdit després de reavaluar les hipòtesis considerades en el test de deteriorament, en les quals han tingut un impacte significatiu les modificacions introduïdes a la nova Llei de l'Impost sobre Societats aprovada el 27 de novembre de 2014 i que limita, amb caràcter permanent, la compensació de bases imposables negatives, com també la reducció dels tipus impositius aprovada i la limitació temporal a 10 exercicis considerada per al càlcul del test a 31 de desembre de 2014. En aquest sentit i, si bé la normativa fiscal actual no fixa un límit màxim per a la seva recuperació, els Administradors han optat per considerar un període temporal finit de recuperació dels esmentats crèdits de 10 anys. A 31 de desembre de 2013 es va considerar el període de recuperació fiscal fixat aleshores en 18 exercicis.

La Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats, amb entrada en vigor l'1 de gener del 2015, estableix que el tipus general de gravamen per als contribuents d'aquest Impost serà el 25 per cent.

No obstant això, el tipus general de gravamen del 25 per cent s'aplicarà a partir del període impositiu que s'iniciï a partir de l'1 de gener de 2016, a causa de les mesures temporals aplicables en el període impositiu 2015 (disposició transitòria trentena quarta de la Llei 27/2014), que estableix que el tipus general de gravamen serà del 28 per cent per al període impositiu 2015.

Bases imposables negatives d'exercicis anteriors pendents de compensació

L'Impost de Societats vigent a partir de l'1 de gener de 2015 estableix que les bases imposables negatives d'exercicis anteriors poden compensar-se en exercicis futurs sense cap limitació temporal, mentre que fins a l'entrada en vigor del nou Impost de Societats aquesta recuperació quedava limitada als 18 exercicis immediatament posteriors al de la generació de la base imposable negativa que es pretenia compensar.

A la taula següent es presenten, de forma agregada, les bases imposables negatives pendents de compensar de les societats espanyoles, que formen el grup:

Exercici	Milers d'Euros
	De les societats integrants del grup de consolidació fiscal
2000	12.979
2001	5.468
2003	140
2004	38.515
2005	36
2006	25.053
2007	356.235
2008	1.272.908
2009	887.018
2010	657.648
2011	271.321
2012	415.817
2013	109.674
2014	23.462
Total	4.076.274

Tal com s'ha indicat anteriorment, determinades societats del Grup formen part del grup de consolidació fiscal 6/08, per la qual cosa determinades operacions entre societats incloses en el grup de consolidació fiscal són eliminades de l'agregat de bases imposables individuals, i es difereix la seva inclusió a la base imposable consolidada fins al moment que aquest resultat es materialitzi davant tercers. Així mateix, el règim de consolidació fiscal permet que les societats amb bases imposables positives puguin beneficiar-se de les bases imposables negatives d'altres societats del grup de consolidació fiscal.

Després de la reducció de la participació mantinguda per la Societat Dominant sobre Asentia Project, S.L.U., aquesta ha causat baixa del grup fiscal juntament amb totes les societats dependents d'aquesta, integrants del grup fiscal fins a la data (Nota 2-f). Segons el que s'ha comentat, la sortida del grup fiscal té efecte des de l'1 de gener de l'exercici en què es produeix, és a dir, a partir de l'1 de gener de 2014.

A la taula següent es presenta la conciliació entre l'agregat de bases imposables negatives individuals i la base imposable negativa consolidada de l'exercici 2014, resultant d'aplicar els ajustos anteriors a les societats que integren el grup de consolidació fiscal:

	Milers d'Euros
	De les societats integrants del grup de consolidació fiscal
Agregat de bases imposables negatives individuals	4.076.274
Ajustos per operacions entre societats del grup de consolidació fiscal	(550.073)
Ajust per compensació de bases imposables positives i bases imposables negatives de societats del grup de consolidació fiscal	(9.789)
Total bases imposables negatives del grup fiscal	3.516.412

Diferit d'actiu per crèdits fiscals per deduccions

La naturalesa i l'import de les deduccions pendents d'aplicar a 31 de desembre de 2014 per insuficiència de quota i els seus corresponents terminis màxims de compensació són els següents:

	Milers d'Euros		
	Exercici d'alienació	Import	Termini màxim per a la seva aplicació
Naturalesa			
Deducció per doble imposició			
	2007	12.482	2014
	2008	8.612	2015
	2009	287	2016
	2010	273	2017
	2011	355	2018
	2012	333	2019
	2013	83	2020
	2014	162	2021
Deducció per formació			
	2008	1	2018
	2009	1	2019
	2010	1	2020
Deducció per reinversió			
	2002	458	2017
	2003	3.316	2018
	2004	1.056	2019
	2005	92	2020
	2006	1.314	2021
	2007	7.275	2022
	2008	1.185	2023
	2009	1.434	2024
	2010	713	2025
	2011	39	2026
	2012	123	2027
	2013	112	2028
	2014	23	2029
		39.730	

Reinversió de resultats extraordinaris

Fins al 31 de desembre de 2014, la normativa fiscal en vigor permetia que els beneficis obtinguts en l'alienació d'elements d'immobilitzat material, immaterial i de participacions en el capital d'altres societats aliens al grup fiscal, en què es mantingui una participació superior o igual al 5%, atorguin un dret a la deducció del 12% d'aquests, alhora que el grup reinverteixi l'import global de la transmissió en elements de les mateixes característiques als esmentats anteriorment. Aquesta reinversió ha de ser efectuada en el termini de tres anys posteriors a la data de transmissió, o l'any anterior a aquesta data.

En aquest sentit, els compromisos de reinversió de la Societat Dominant corresponents als cinc últims exercicis han estat complerts en els terminis establerts per la normativa a aquest efecte, segons el detall següent:

	Milers d'Euros		
	2009	2010	2011
Renda acollida a deducció per reinversió	11.236	3.106	251
Necessitat de reinversió	154.283	24.500	25.000
Reinvertit per la Societat	136.423	7.382	19.250

Tal com estableix la normativa fiscal vigent, l'acolliment a les esmentades deduccions per reinversió de beneficis extraordinaris implica el manteniment dels actius en què aquesta es materialitza durant el termini de 5 anys (3 en el cas de reinversió en participacions financeres), excepte nova reinversió dels actius que incompleixin aquest termini dins dels límits fixats per la normativa vigent. El venciment dels terminis de manteniment dels imports reinvertits per la Societat es presenta a la taula següent.

	Milers d'Euros				
	2015	2016	2017	2018	2019
Reinversió efectuada per la Societat	70.442	5.642	27.614	7.345	19.250
Renda associada	5.957	220	1.009	931	23

Referent a això, els Administradors de la Societat Dominant consideren que els esmentats terminis seran complerts per la Societat Dominant o pel Grup fiscal al qual pertany, si s'escau.

Passius per impostos diferits

El detall dels passius per impostos diferits, juntament amb el seu moviment, es detalla en el quadre següent:

	Milers d'Euros			
	31 de desembre de 2013	Altes	Baixes	31 de desembre de 2014
Passius per impostos diferits				
Revalorització d'actius	162.088	28.184	-	190.272
Diferiment per reinversió	7.251	-	(724)	6.527
	169.339	28.184	(724)	196.799

Diferit de passiu per revaloració d'actius

Corresponen, fonamentalment, a la diferència entre el cost comptable de les inversions immobiliàries valorades a mercat (base NIIF) i el seu cost fiscal (valorat a cost d'adquisició, net d'amortització). L'impost diferit es troba registrat com a norma general i, excepte pel que s'ha indicat a la Nota 4-m, com el 30% de la diferència entre el valor comptable i el valor fiscal dels diferents actius.

Altres passius per impostos no corrents

El detall dels passius per impostos no corrents es detalla a la taula següent:

Descripció	Milers d'Euros	
	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
Ajornaments	1.356	6.330
Exit tax SFL	5.595	9.107
	6.951	15.437

Ajornaments amb l'Administració Pública

A 31 de desembre de 2014, la Societat Dominant té els següents ajornaments amb l'Administració Pública:

- Ajornament a 5 anys d'un total de 30.244 milers d'euros en concepte d'Impost de Societats de l'exercici 2007 de la societat dependent absorbida Subirats-Coslada Logística, S.L.U., concedit durant l'exercici 2008. El deute està garantit mitjançant hipoteca sobre diverses finques de la societat Asentia Project, S.L.U. Durant l'exercici 2013, es va reconsiderar el calendari de pagaments, ajornant a 3 anys les quantitats pendents de pagament a la data de la reconsideració.
- Ajornament a 5 anys d'un total de 15.325 milers d'euros en concepte d'IVA de l'exercici 2008, concedit durant l'exercici 2009. El deute està garantit mitjançant hipoteca d'una finca de la societat Asentia Project, S.L.U. a favor de l'Administració Tributària. Durant l'exercici 2013, es va reconsiderar el calendari de pagaments, ajornant a 3 anys les quantitats pendents de pagament a la data de la reconsideració.
- Ajornament a 5 anys de la totalitat de l'AJD meritat com a conseqüència de la cancel·lació i nova constitució de la hipoteca sobre la totalitat dels actius en renda situats en territori espanyol propietat de la Societat Dominant, atorgats en garantia del finançament sindicat de l'exercici 2010, per un import de 14.844 milers d'euros. D'ells, 6.763 milers d'euros corresponen als immobles situats a Catalunya i 8.081 milers d'euros corresponen als actius situats a Madrid. El deute va ser garantit mitjançant hipoteca sobre diverses finques propietat de la societat, Asentia Project, S.A.U.

La distribució dels pagaments pendents derivats dels ajornaments anteriors per venciment, sense incloure interessos, a 31 de desembre de 2014 i 2013 es detalla tot seguit:

31 de desembre de 2014	Milers d'Euros				Total
	Corrent	No corrent			
	1 any	2 anys	3 anys	Total no corrent	
IVA	1.056	-	-	-	1.056
AJD Catalunya	510	-	-	-	510
AJD Madrid	407	-	-	-	407
IS 2007	1.686	984	-	984	2.670
Total	3.659	984	-	984	4.643

31 de desembre de 2013	Milers d'Euros				
	Corrent	No corrent			Total
	1 any	2 anys	3 anys	Total no corrent	
IVA	1.237	1.056	-	1.056	2.293
AJD Catalunya	2.040	510	-	510	2.550
AJD Madrid	2.442	407	-	407	2.849
IS 2007	1.686	1.686	983	2.669	4.355
IS 2008(*)	1.612	-	-	-	1.612
IS 2010(*)	48	-	-	-	48
Total	9.065	3.659	983	4.642	13.707

(*) Ambdós ajornaments han finalitzat durant l'exercici 2014, segons el calendari de pagaments previst.

A 31 de desembre de 2014 i 2013, es troben registrats 1.647 i 3.515 milers d'euros d'interessos meritats derivats dels ajornaments anteriors.

Durant els exercicis 2014 i 2013, l'Administració Pública ha procedit a compensar diverses devolucions per altres conceptes amb l'import dels deutes ajornats anteriors.

Altres aspectes fiscals

Durant l'exercici 2011 es van iniciar actuacions inspectores sobre les societats absorbides Dehesa de Valme, S.L. i Entre-núcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L. centrades en els exercicis 2006 i 2007. Durant l'exercici 2013, la Societat Dominant va signar actes en conformitat per un import total de 1.648 milers d'euros més interessos de demora, per un import de 430 milers d'euros. Els imports regularitzats corresponien, fonamentalment, a discrepàncies en la imputació temporal de determinats costos de venda registrats a les liquidacions de l'Impost sobre Societats de les societats inspeccionades.

Durant l'exercici 2013, es va comunicar a la Societat Dominant l'inici d'actuacions amb caràcter parcial en referència a l'Impost sobre Societats corresponent a l'exercici 2008, i es va limitar a certes operacions societàries realitzades en aquest exercici. Durant l'exercici 2014, s'han formalitzat les actes en conformitat de les actuacions inspectores amb caràcter parcial en referència a l'Impost sobre Societats corresponents a l'exercici 2008, sense cap regularització de base imposable ni cap sanció.

A 31 de desembre de 2014, algunes societats del Grup SFL tenen aixecades inspeccions fiscals sobre diversos impostos per imports poc significatius, i per a les quals el Grup no estima que es meritin passius addicionals de consideració.

El Grup té oberts a inspecció els quatre últims exercicis per a tots els impostos que se li apliquin a Espanya i França, excepte per a l'impost de societats de les societats espanyoles amb bases imposables negatives pendents de compensar o deduccions pendents d'aplicar; en aquest cas, el període de comprovació s'estén a 10 exercicis. No s'espera que es meritin passius addicionals de consideració per al Grup com a conseqüència d'una eventual inspecció.

19. Actius i passius contingents

Garanties compromeses amb tercers

Amb data 24 de novembre de 2004 es va signar un contracte de compravenda d'accions entre Inmobiliaria Colonial, S.A. i Prédica. Dins l'acord d'accionistes signat entre ambdues companyies, la Societat Dominant es comprometia a comprar les accions anteriors a Prédica, a requeriment d'aquesta, sota determinades circumstàncies al seu valor de mercat en el moment de la transmissió. Durant l'exercici 2014 s'ha notificat a l'organisme encarregat de la supervisió i inspecció dels mercats de valors a França (Autorité des Marchés Financiers (AMF)), que l'acord d'accionistes subscrit entre la Societat Dominant i Prédica finalitzava el 24 de novembre de 2014, i no ha estat renovat.

Per part seva, el subgrup SFL manté els següents pactes d'accionistes amb Prédica:

- Acord a la societat SCI Washington, en la qual SFL posseeix el 66%. En cas de canvi de control de SFL, Prédica té la facultat o bé d'acordar el canvi de control, o bé d'adquirir o bé de vendre la totalitat de les accions i comptes corrents de SFL en la filial comuna, a un preu acordat entre les parts o bé a valor de mercat.
- Acord a la societat Parholding en la qual SFL posseeix el 50%. En cas de canvi de control de SFL, Prédica té la facultat o bé d'acordar el canvi de control, o bé d'adquirir o bé de vendre la totalitat de les accions i comptes corrents de SFL en la filial comuna, a un preu acordat entre les parts o bé a valor de mercat.

Actius contingents

La Societat Dominant té interposades determinades demandes, i exerceix les següents accions de responsabilitat social contra determinats antics administradors:

- Acció social de responsabilitat contra determinats antics administradors per la compra d'actius per la Societat Dominant, per a reinversió del preu pels venedors en accions d'aquesta, vinculada o no a l'augment de capital de 29 de juny de 2006.

- Acció social de responsabilitat contra determinats antics administradors pels danys causats a la companyia derivats de l'adquisició d'accions de Riofisa durant l'any 2007.
- Acció social de responsabilitat contra antics determinats administradors per la compra d'accions pròpies realitzades entre els mesos de març a desembre de 2007, ambdós inclusivament. El febrer de 2015, i amb anterioritat a la formulació dels presents Comptes anuals consolidats, ha estat notificada sentència del Tribunal Suprem desestimant les pretensions de la Societat Dominant, amb imposició de costes, si bé ha estimat el motiu corresponent a la validesa de l'acord de junta d'interposició de l'acció social de responsabilitat. Els Administradors de la Societat Dominant estimen que aquesta sentència no tindrà impacte significatiu en els estats financers consolidats, ja que a 31 de desembre de 2014 es manté registrada l'oportuna provisió per fer front a les possibles costes (Nota 17).

Altres contingències

La Societat Dominant té pendents de resolució, des de febrer de 1999, diferents procediments derivats de l'operació de compravenda de l'edifici situat al carrer Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirit per un import de 21.799 milers d'euros que estan registrats a l'epígraf "Creditors comercials". Inmobiliaria Colonial S.A. té dipositat al Jutjat aval bancari pel preu pendent de pagament (Nota 16). El 19 de març de 2014, la Societat Dominant i els venedors han signat un acord que determinarà la formalització de la compravenda de l'actiu per part de la Societat Dominant i el consegüent desemborament de la quantitat pendent de pagament, posant fi als procediments judicials. A la data de formulació dels presents Comptes anuals consolidats, aquest acord entre les parts està pendent d'homologació judicial.

20. Ingressos i despeses

a) Import net de la xifra de negocis

L'import net de la xifra de negocis correspon als ingressos per lloguers derivats de l'activitat patrimonial del Grup, que se centra, bàsicament, en els mercats de Barcelona, Madrid i París. A 31 de desembre de 2014 i 2013, l'import net de la xifra de negoci és de 211.477 i 213.111 milers d'euros, respectivament, i la seva distribució per segments geogràfics es presenta en el quadre següent:

Segment patrimonial	Milers d'Euros	
	2014	2013
Espanya	59.969	63.796
França	151.508	149.315
	211.477	213.111

Els ingressos dels exercicis 2014 i 2013 inclouen l'efecte de la periodificació de les carències i rendes esglaonades al llarg de la durada del contracte, determinada per la data d'inici del contracte i la primera opció de renovació dels contractes d'arrendament. Així mateix, inclou la periodificació de les quantitats rebudes en concepte de drets d'entrada. A 31 de desembre de 2014, l'impacte de les periodificacions anteriors ha suposat un augment de la xifra de negocis de 10.230 milers d'euros, mentre que a 31 de desembre de 2013, l'impacte de la periodificació anterior va suposar un augment de la xifra de negocis de 2.138 milers d'euros.

A 31 de desembre de 2014 i 2013, l'import total dels cobraments mínims futurs per arrendament corresponent als arrendaments operatius no cancel·lables del Grup, d'acord amb els actuals contractes en vigor, i sense tenir en compte la repercussió de despeses comunes, increments futurs per IPC ni actualitzacions futures de rendes pactades contractualment, és el següent:

	Milers d'Euros	
	Valor Nominal	
	31 de desembre de 2014	31 de desembre de 2013
Arrendaments operatius quotes mínimes		
Menys d'un any	214.989	199.813
<i>Espanya</i>	58.389	55.914
<i>França</i>	156.600	143.899
Entre un i cinc anys	527.593	467.325
<i>Espanya</i>	85.603	86.606
<i>França</i>	441.990	380.719
Més de cinc anys	187.265	130.348
<i>Espanya</i>	26.551	29.712
<i>França</i>	160.714	100.636
Total	929.847	797.486
Nacional	170.543	172.232
Internacional	759.304	625.254

b) Altres ingressos d'explotació

Corresponen, fonamentalment, a la prestació de serveis immobiliaris. A 31 de desembre de 2014 i 2013 el seu import se situa en 2.606 i 4.095 milers d'euros, respectivament.

c) Despeses de personal

L'epígraf "Despeses de personal" de l'estat de resultat integral consolidat adjunt presenta la composició següent:

	Milers d'Euros	
	2014	2013
Sous i salaris	14.058	15.381
Seguretat Social a càrrec de l'Empresa	5.019	5.027
Altres despeses socials	2.094	(1.428)
Retribució extraordinària	4.247	-
Indemnitzacions	528	225
Reassignació interna	(514)	(416)
Total despeses personal	25.432	18.789
Nacional	11.941	5.011
Internacional	13.491	13.778

Dins de la partida "Altres despeses socials" es recullen els imports corresponents a la periodificació de l'exercici 2014 derivada del cost del pla de retribució a llarg termini de la Societat Dominant i del pla d'opcions de SFL descrits a la Nota 21, per un import de 1.866 milers d'euros. Durant l'exercici 2013 es va procedir a retrocedir l'import registrat en exercicis anteriors per la Societat Dominant derivat de l'antic pla de retribució a llarg termini (Nota 21), per un import de 1.850 milers d'euros, i es van registrar 175 milers d'euros corresponents a la periodificació del pla d'opcions de SFL.

La partida "Retribució extraordinària" recull, fonamentalment, la bonificació extraordinària i contingent associada a la reestructuració del deute financer sindicat de la Societat Dominant (Notes 17 i 23), satisfeta després de l'execució de les operacions descrites a la Nota 2-f, una vegada culminat amb èxit el procés de reestructuració del deute financer i la capitalització de la Societat Dominant.

El nombre de persones empleades pel Grup a 31 de desembre de 2014 i 2013, com també el nombre mitjà d'empleats durant l'exercici 2014, en el desenvolupament de les seves activitats continuades, distribuït per categories i gènere, ha estat el següent:

	Nre. d'empleats				Mitjana 2014	
	2014		2013			
	Homes	Dones	Homes	Dones	Homes	Dones
Direccions Generals i d'Àrea	12	5	12	6	12	6
Tècnics titulats i caps intermedis	31	25	31	22	31	23
Administratius	13	57	13	59	13	58
Altres	1	1	1	1	1	1
Total	57	88	57	88	57	88

A 31 de desembre de 2013, el Grup tenia 16 homes i 12 dones en el desenvolupament de les seves activitats discontinuades, els quals han deixat de formar part del grup després de la reducció de la participació de la Societat Dominant en Asentia Project, S.L.U., comentada a la Nota 2-f.

d) Altres despeses d'explotació

L'epígraf "Altres despeses d'explotació" de l'estat de resultat integral consolidat presenta la composició següent:

	Milers d'Euros	
	2014	2013
Serveis exteriors i altres despeses	13.870	14.950
Tributs	40.463	25.047
Total	54.333	39.997

e) Variació neta de la pèrdua per deteriorament del valor

El moviment de la partida "Deteriorament del valor de crèdits comercials", produït durant l'exercici, és el següent:

	Milers d'Euros	
	2014	2013
Saldo inicial	156.604	160.674
Variació neta	891	(4.070)
Saldo final	157.495	156.604

De l'import total, 152.189 milers d'euros corresponen al deteriorament de les quantitats endeutades per Nozar S.A. i N.Z. Patrimoni S.L.U. (Nota 12).

Durant l'exercici 2013 s'assoliren diversos acords amb arrendataris de la Societat Dominant que permeteren retrocedir els imports provisionats en exercicis anteriors.

El detall de la naturalesa dels deterioraments registrats a l'epígraf "Resultat per variació de valor d'actius i per deteriorament" de l'estat de resultat integral consolidat es presenta a la taula següent:

	Milers d'Euros	
	2014	2013
Deteriorament del fons de comerç (Nota 7)	(120.000)	-
Deteriorament d'immobles per a ús propi (Nota 8)	340	(649)
Baixes substitutives (Nota 9)	(4.919)	-
Resultat per variació de valor d'actius i deteriorament	(124.579)	(649)

f) Resultats nets per venda d'actius i variació de valor d'inversions immobiliàries

La distribució dels ingressos per venda d'actius (Notes 9 i 24) del Grup es detalla tot seguit:

	Milers d'Euros					
	Preu de venda		Cost de venda		Benefici net de la venda	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Espanya	93	97.862	120	104.741	(27)	(6.879)
França	-	290.371	-	292.548	-	(2.177)
Total	93	388.233	120	397.289	(27)	(9.056)

El desglossament del resultat per variacions de valor en inversions immobiliàries per als exercicis 2014 i 2013 desglossat per la seva naturalesa és el següent:

	Milers d'Euros	
	2014	2013
Variacions de valor partides estat situació financera		
Inversions immobiliàries (Nota 9)	335.171	66.439
Actius no corrents mantinguts per a la venda - Inversions immobiliàries (Nota 24)	(3.218)	(29.009)
Variacions de valor inversions immobiliàries de l'estat de resultat integral	331.953	37.430
Nacional	104.411	(109.861)
Internacional	227.542	147.291

g) Ingressos i despeses financers

El resultat financer per als exercicis 2014 i 2013, desglossat per la seva naturalesa, és el següent:

	Milers d'Euros	
	2014	2013
Ingressos financers		
Ingressos de participacions (Notes 11 i 24)	8.614	5.263
Altres interessos i ingressos assimilats	817	3.456
Ingressos per instruments financers derivats (Nota 15)	2.498	3.157
Despeses financeres activades (Nota 4-c)	7.473	10.985
Total Ingressos Financers	19.402	22.861
Resultats participacions mètode de la participació (Nota 10)	(2.176)	20.969
Despeses financeres		
Despeses financeres i despeses assimilades	(197.984)	(214.118)
Despeses financeres associades a la recompra de bons	(22.384)	-
Despeses per instruments financers derivats (Nota 15)	(11.998)	(21.605)
Totals Despeses financeres	(232.366)	(235.723)
Resultat per deteriorament del valor d'actius financers (Nota 12)	(3.733)	(107)
Total Resultat Financer (Pèrdua)	(218.873)	(192.000)

La partida "Ingressos de participacions" inclou 8.485 milers d'euros corresponents al marge positiu per la venda de la participació que SFL posseïa a SIIC de París i que ha estat transmesa durant l'exercici 2014 (Nota 24).

La partida "Despeses financeres i despeses assimilades" inclou 41.030 i 76.115 milers d'euros, per als exercicis 2014 i 2013, respectivament, d'interessos meritats en aplicació del marge addicional aplicat sobre els saldos disposats de l'antic préstec sindicat de la Societat Dominant (Nota 14) que ha estat cancel·lat durant l'exercici 2014. Així mateix, la reestructuració del deute financer ha suposat el registre dels següents impactes en el resultat financer de l'estat de resultat integral consolidat:

- Incorporació de les despeses de formalització i reciclatge dels "ajustos per canvis de valor" associats als instruments de cobertura de l'anterior préstec sindicat, per imports de 4.997 i 5.425 milers d'euros, respectivament, una vegada l'esmentat préstec ha estat cancel·lat d'acord amb el que s'ha descrit a les Notes 14 i 13.
- Així mateix, i d'acord amb el que s'ha descrit a la Nota 14, el Grup ha imputat a l'estat de resultat integral consolidat de l'exercici 2014 diversos costos associats a la formalització del nou préstec sindicat, per un import conjunt de 23.200 milers d'euros. En el cas de les participacions en el sindicat anterior, com també dels préstecs bilaterals

incorporats al nou préstec sindicat de la Societat Dominant (Notes 2-g i 14), s'ha produït una modificació substancial del deute (Nota 4-e), motiu pel qual s'han imputat aquests costos a l'estat de resultats integral consolidat.

- Finalment, i en relació amb els 3 nous instruments de cobertura contractats durant l'exercici 2014 per la Societat Dominant (Nota 15), el Grup ha registrat la prima pagada en la contractació dels esmentats instruments, per un import de 8.580 milers d'euros, en el resultat financer de l'estat de resultat integral consolidat. A 31 de desembre de 2014, el valor raonable d'aquests instruments financers no és significatiu.

Finalment, la partida "Despeses financeres associades a la recompra de bons" inclou el cost suportat per SFL per la recompra de 300.000 milers d'euros dels bons que tenia emesos realitzada a l'exercici 2014 (Nota 14), que han estat de 22.384 milers d'euros.

h) Transaccions amb parts vinculades

Les principals transaccions amb parts vinculades realitzades durant els exercicis 2014 i 2013 han estat les següents:

	Milers d'Euros			
	2014		2013	
	Ingressos i (Despeses) per interessos financers	Arrendaments d'edificis i altres ingressos	Ingressos i (Despeses) per interessos financers	Arrendaments d'edificis i altres ingressos
Gas Natural, SDG, S.A.	-	5.971	-	5.943
Commerzbank (*)	-	-	(2.980)	-
CaixaBank, S.A. (**)	(92)	-	(2.170)	5.471
Banco Popular Español, S.A. (**)	(4)	-	(65)	-
The Royal Bank of Scotland Group, PLC (**)	(78)	-	(24.491)	-
Crédit Agricole – CIB (***)	(10.547)	80	(27.299)	150
Coral Partners (Lux), S.A.R.L. (***)	(10.374)	-	(23.515)	-
Total	(21.095)	6.051	(80.520)	11.564

(*) S'inclouen les operacions realitzades amb Commerzbank fins al mes d'octubre de 2013, data en què va alienar les seves accions.

(**) S'inclouen operacions de CaixaBank, S.A., Banco Popular Español, S.A., Royal Bank of Scotland Group, PLC fins al mes de gener de 2014, data en què han alienat les seves accions, segons comunicacions a la CNMV.

(***) S'inclouen operacions de Crédit Agricole – CIB i Coral Partners (Lux), S.A.R.L. fins al mes d'abril de 2014, data en què han alienat les seves accions, segons comunicacions a la CNMV.

i) Resultat per societats

L'aportació de cada societat inclosa en el perímetre de consolidació als resultats consolidats de l'exercici ha estat la següent:

Societat	Milers d'Euros					
	Resultats consolidats		Resultat atribuït a socis minoritaris		Resultats atribuïts	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Inmobiliaria Colonial, S.A.	392.553	(240.461)	-	-	392.553	(240.461)
TorreMarenostum, S.A	2.877	347	(1.222)	(84)	1.655	263
Subgrupo SFL	240.229	182.696	(135.148)	(104.395)	105.081	78.301
Subgrupo Riofisa	1.742	(172.064)	(121)	22.447	1.621	(149.617)
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009 S.L.U.	(323)	(57.688)	-	-	(323)	(57.688)
Asentia Project, S.L.U	(8.563)	(174.279)	-	-	(8.563)	(174.279)
Abix Service, S.L.U.	-	(2.426)	-	-	-	(2.426)
Asentia Invest, S.L.	(1)	-	-	-	(1)	-
Asentia Gestión, S.L.U	(1)	-	-	-	(1)	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	(28)	(1.021)	-	-	(28)	(1.021)
Total	628.485	(464.896)	(136.491)	(82.032)	491.994	(546.928)

21. Pla d'opcions sobre accions

Pla de retribució a llarg termini vinculat al compliment de diversos indicadors de gestió

Durant l'exercici 2011, la Societat Dominant va establir, per al President i el Conseller Delegat d'Inmobiliaria Colonial, S.A., com també per als membres del Comitè de Direcció del Grup, un pla de retribucions a llarg termini, liquidable únicament en accions de la Societat Dominant que depenia del compliment de certs indicadors fixats en el pla, tots ells referits al període de quatre anys comprès entre l'1 de gener de 2011 i l'1 de gener de 2015.

En tractar-se d'un pla d'incentius pagador en accions de la pròpia Societat Dominant, la contrapartida d'aquesta despesa s'ha registrat directament en el patrimoni net del Grup (Nota 4-j).

A 31 de desembre de 2013, es va reavaluar el percentatge esperat d'adquisició de l'atribució d'accions fixant-se en el 0% i es va procedir a la reversió de la totalitat de l'import registrat en el patrimoni net de la Societat Dominant, que era de 1.850 milers d'euros (Nota 20-c).

Amb data 21 de gener de 2014, la Junta General d'Accionistes de la Societat Dominant ha acordat deixar sense efecte el present pla i n'ha aprovat un de nou.

Nou Pla de retribució a llarg termini vinculat al compliment de diversos indicadors de gestió

Amb data 21 de gener de 2014, la Junta General d'Accionistes de la Societat Dominant va establir, per al President i el Conseller Delegat d'Inmobiliària Colonial, S.A., com també per als membres del Comitè de Direcció del Grup, un pla de retribucions a llarg termini que s'aplicarà durant els exercicis 2015 a 2019.

Entre els dies 1 i 15 d'abril de cadascun dels exercicis assenyalats, el Consell d'Administració, a proposta de la Comissió de Nomenaments i Retribucions, determinarà el nombre d'accions que, en funció del compliment dels indicadors l'any anterior, ha correspost a cadascun dels beneficiaris del Pla. Les accions que els hagi correspost es lliuraran als beneficiaris entre els dies 15 i 30 d'abril de cada any.

Les accions rebudes en execució d'aquest Pla no podran ser alienades ni transmeses pels seus beneficiaris fins que hagin transcorregut tres anys des de la data de lliurament, excepte les necessàries per fer front als impostos derivats de la seva meritació.

El lliurament de les accions que resultin inclourà un ajust final, de manera que l'equivalent del valor monetari de l'acció lliurada no sigui en cap cas superior en un 150% a la cotització mitjana de l'acció de Colonial en el mes de novembre de 2013.

El pla inclou les clàusules habituals per adequar el nombre d'accions a percebre pels beneficiaris en casos de dilució.

Durant l'exercici 2014 s'ha registrat a l'epígraf "Despesa personal – Altres despeses socials" de l'estat de resultat integral consolidat 1.190 milers d'euros per cobrir aquest pla d'incentius (Nota 20-c).

Plans d'opcions sobre accions de SFL

A 31 de desembre de 2014, SFL manté dos plans d'opcions sobre accions, a favor dels administradors executius i del personal directiu del subgrup SFL. Aquestes opcions podran ser exercides en qualsevol moment al preu fixat. El preu de cadascun dels plans d'opcions sobre accions es va fixar a partir de la cotització mitjana d'un període determinat.

	Opcions d'adquisició (*)
Data aprovació del pla d'opcions sobre accions	13/03/2007
Data de finalització del pla	13/03/2015
Preu d'exercici per acció	58,97
Opcions a 31 de desembre de 2013	208.297
Opcions atribuïdes el 2014	3.910
Opcions anul·lades el 2014	(10.497)
Opcions pendents a 31 de desembre de 2014	201.710

(*) El pla d'opcions sobre accions es troba cobert mitjançant igual nombre d'accions que la societat SFL manté en autocartera (Nota 13).

El Grup SFL no ha aplicat el criteri del valor raonable per a la comptabilització d'aquestes retribucions mitjançant accions, ja que el seu impacte no és significatiu.

Adicionalment, SFL manté dos plans d'atribució d'accions gratuïtes a 31 de desembre de 2014, el detall dels quals és el següent:

	Pla 1		
Data de reunió	09/05/2011		
Data del Consell d'Administració	16/02/2012	05/03/2013	04/03/2014
Data d'exercici, a partir de	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
% esperat	70,83%	70,83%	70,83%
Nombre objectiu	32.988	35.144	33.981
Nombre esperat	23.366	24.892	24.069
Valor per acció	29,08€	31,65€	31,48€
Opcions anul·lades	-2.376	-7.450	-10.428
Nombre estimat al tancament	20.990	17.442	13.641

Cada pla d'atribució d'accions s'ha calculat basant-se en el nombre d'accions esperat multiplicat pel valor raonable unitari de les esmentades accions. Aquest nombre d'accions esperat correspon al nombre total d'accions multiplicat pel percentatge d'esperança d'adquisició de l'atribució. L'esmentat percentatge esperat és del 70,83% per als plans de SFL. L'import resultant s'imputa de forma lineal durant el període d'atribució.

El valor raonable de les accions atribuïdes ve determinat per la cotització a la data d'atribució, corregit pel valor actualitzat dels dividends futurs pagats durant el període d'adquisició, aplicant el mètode MEDAF (Model d'Equilibri d'Actius Financers).

A 31 de desembre de 2014, l'import registrat a l'estat de resultat integral consolidat corresponent a aquests plans d'atribució gratuïta d'accions és de 676 milers d'euros (Nota 20-c). Durant l'exercici 2014, s'han atribuït 20.516 accions gratuïtes d'acord amb l'antic Pla núm. 2, de 2012 de SFL, i queda aquest pla totalment cancel·lat.

22. Saldos amb parts vinculades i empreses associades

A 31 de desembre de 2014 el Grup no manté saldos amb parts vinculades i empreses associades. A 31 de desembre de 2013, el Grup mantenia els següents saldos amb parts vinculades i empreses associades:

Actiu / (Passiu) Societat	Milers d'Euros				
	Préstecs Sindicats (Nota 14)	Pòlisses rebudes (Nota 14)	Altres préstecs rebuts (Nota 14)	Interessos préstecs (Nota 14)	Instruments financers derivats nets (Nota 15)
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	-	-	-	2
Crédit Agricole – CIB	(372.728)	(19.735)	-	(4.348)	1
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	(362.351)	-	-	(4.201)	-
CaixaBank, S.A.	(2.502)	-	(44.456)	(110)	(2.040)
TOTAL	(737.581)	(19.735)	(44.456)	(8.659)	(2.037)

23. Retribucions i altres prestacions al Consell d'Administració i als membres de l'alta direcció

Retribució del Consell d'Administració

Les retribucions meritzades durant l'exercici 2014 pels actuals membres del Consell d'Administració de la Societat Dominant en concepte de sous i salaris, incentius, dietes i atencions estatutàries són de 5.235 milers d'euros. El detall d'aquestes retribucions és el següent:

	Milers d'Euros		
	Inmobiliària Colonial, S.A.	Altres empreses del Grup	Total
Remuneracions percebudes pels consellers executius (*)	3.561	150	3.711
Dietes	518	126	644
Dietes Consellers	460	126	550
Dietes addicionals del President	58	-	94
Remuneracions fixes	880	-	880
Retribució Consellers	470	-	470
Retribució addicional Comissió Executiva	172	-	172
Retribució addicional Comissió d'Auditoria i Control	114	-	114
Retribució addicional Comissió de Nomenaments i Retribucions	124	-	124
Total	4.959	276	5.235
Import de les retribucions obtingudes pels Consellers executius	3.876	222	4.098

(*) Inclou les retribucions meritades pels consellers en l'exercici de funcions d'alta direcció. Addicionalment, inclou l'import de la retribució extraordinària i contingent per la reestructuració percebut, que és de 2.520 milers d'euros.

A 31 de desembre de 2013, l'import meritat per aquestes retribucions va ser de 2.702 milers d'euros, que corresponia a remuneracions percebudes pels consellers executius, dietes i remuneracions fixes, per imports de 1.222, 623 i 857 milers d'euros, respectivament.

A 31 de desembre de 2014 i 2013, la Societat Dominant té contractada una assegurança de responsabilitat civil que cobreix la totalitat dels Consellers, membres de l'alta direcció i empleats de la Societat Dominant, amb una prima per un import de 420 i 545 milers d'euros, respectivament.

El Grup no té concedits crèdits ni contractats plans de pensions ni assegurances de vida per als anteriors i actuals membres del Consell d'Administració de la Societat Dominant.

A 31 de desembre de 2014, dos membres del Consell d'Administració tenen signades clàusules de garantia o blindatge per a determinats casos d'acomiadament o canvi de control, totes elles aprovades en Junta General d'Accionistes.

El Consell d'Administració de la Societat Dominant està format per 9 homes i 2 dones a 31 de desembre de 2014, mentre que a 31 de desembre de 2013 estava format per 7 homes.

Després dels canvis en la composició de l'accionariat de la Societat Dominant, la composició del Consell d'Administració a 31 de desembre de 2014 es presenta a la taula següent:

Persona	Càrrec
Sr. Juan José Brugera Clavari	President
Grup Villar Mir, S.A.U. representat pel Sr. Joan-Miquel Villar Mir	Vicepresidente
Sr. Pedro Viñolas Serra	Conseller Delegat
Sr. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Conseller Coordinador
Sr. Juan Villar-Mir de Fonts	Conseller
Sra. Silvia Villar-Mir de Fonts	Consellera
Sr. Juan Carlos García Canyars	Conseller
Sr. Francesc Mora Sagués	Conseller
Sra. Ana Sainz de Vicunya	Consellera
Sr. Javier Esglésies d'Ussel Ordis	Conseller
Sr. Luis Maluquer Trepas	Conseller

Durant l'exercici 2014, han causat baixa els consellers Sr. Javier Faus Santasusana i HDA Conseil, S.A.R.L., representada pel Sr. Henri Goüin d'Ambrières.

De conformitat amb el que estableix l'article 229 de la Llei de societats de capital, els Administradors han comunicat que no hi ha cap situació de conflicte, directe o indirecte, que ells o persones vinculades a ells poguessin tenir amb l'interès de la Societat Dominant.

Retribució a l'alta direcció

L'alta direcció de la Societat Dominant està formada per tots aquells alts directius i la resta de persones que, depenent directament del Conseller Delegat, assumeixen la gestió de la Societat. A 31 de desembre de 2014 l'alta direcció està formada per dos homes i dues dones, mentre que a 31 de desembre de 2013 ho estava per un home i dues dones.

Les retribucions meritades per l'alta direcció durant els exercicis 2014 i 2013 són de 2.151 i 874 milers d'euros, respectivament, corresponents a sous i salaris i, per a l'exercici 2014, incloent-hi la retribució extraordinària i contingent per la reestructuració realitzada per un import de 1.220 milers d'euros.

A 31 de desembre de 2014 i 2013 un membre de l'alta direcció té signada clàusula de garantia o blindatge per a determinats casos d'acomiadament o canvi de control.

Retribució extraordinària i contingent "Acord reestructuració del deute financer"

Amb data 27 de juny de 2013, el Consell d'Administració, a proposta de la Comissió de Nomenaments i Retribucions, va acordar una retribució extraordinària i contingent a favor dels membres del Comitè de Direcció de Colonial, per un import màxim de fins a 4.000 milers d'euros. La percepció d'aquesta retribució quedava sotmesa que Colonial acordés la reestructuració del seu deute financer sindicat, que vencia el 31 de desembre de 2014.

Considerant la situació del procés de reestructuració del deute de la Societat Dominant a 31 de desembre de 2013, la Societat Dominant va registrar a l'epígraf "Provisions corrents" de l'estat de situació financera consolidat (Nota 17), una provisió per un import de 4.000 milers d'euros, ja que s'estimava que el procés conclouria favorablement.

Després de l'execució de les operacions descrites a la Nota 2-f, s'ha donat per culminat amb èxit el procés de reestructuració del deute financer, per la qual cosa el Consell d'Administració, amb un informe previ de la Comissió de Nomenaments i Retribucions, ha fixat els imports exactes i la forma de distribució.

24. Actius no corrents mantinguts per a la venda i activitats discontinuades

Els moviments produïts en aquest epígraf durant els exercicis 2014 i 2013 han estat els següents:

	Milers d'Euros			
	Inversions immobiliàries	Actius subgrup Asentia	Total actius mantinguts per a la venda	Passius subgrup Asentia
Saldo a 31 de desembre de 2012	386.864	1.236.942	1.623.806	1.655.791
Addicions	1.974	-	1.974	-
Retirs o reduccions	(386.710)	(448.431)	(835.141)	(117.933)
Traspassos	81.118	-	81.118	-
Deteriorament del valor (Nota 20-f)	(29.009)	-	(29.009)	-
Saldo a 31 de desembre de 2013	54.237	788.511	842.748	1.537.858
Baixes de perímetre (Nota 2-f)	-	(788.511)	(788.511)	(1.537.858)
Traspassos (Notes 9 i 10)	(34.480)	-	(34.480)	-
Deteriorament del valor (Nota 20-f)	(3.218)	-	(3.218)	-
Saldo a 31 de desembre de 2014	16.539	-	16.539	-

Inversions immobiliàries (Nota 9)

Moviments de l'exercici 2014

Després del refinançament del deute de la Societat Dominant comentat a la Nota 2-f, s'ha revisat el pla de vendes de la Societat Dominant i s'ha reclassificat un immoble situat a Madrid a l'epígraf de l'estat de situació financera consolidat "Inversions immobiliàries", ja que no s'espera la seva realització a curt termini. L'import de l'immoble traspassat és de 34.480 milers d'euros.

Moviments de l'exercici 2013

Durant l'exercici 2013, les principals operacions realitzades varen ser les següents:

- SFL va vendre l'actiu Hotel Mandarin Oriental per un import de 290.000 milers d'euros, i es van generar unes pèrdues per l'alienació d'import de 2.209 milers d'euros.
- La Societat Dominant va alienar un immoble situat a Madrid per un import de 73.000 milers d'euros, i es va generar una pèrdua de 4.070 milers d'euros. Aquest actiu havia estat traspasat des de l'epígraf "Inversions immobiliàries".
- Així mateix, la Societat Dominant va vendre un immoble situat a Barcelona (Samontà, 19-21) per un preu total de 17.662 milers d'euros, i es va generar una pèrdua per un import de 2.110 milers d'euros.
- Finalment, la Societat Dominant va vendre un aparcament de l'immoble Centro Norte per un preu de 7.200 milers d'euros, i es va generar unes pèrdues per un import de 953 milers d'euros.

Durant l'exercici 2013, es va traspasar a l'epígraf "Inversions immobiliàries" un immoble per un import de 18.300 milers d'euros.

Conjunt d'actius i passius mantinguts per a la venda del grup de societats, la societat capdavantera del qual és la societat Asentia Project –

Tal com s'indica a la Nota 4-s, el Grup considerava la seva participació en el subgrup Asentia com un actiu no corrent mantingut per a la venda i l'activitat corresponent al segment de promoció i sòl com una activitat discontinuada. En aquest sentit, el Grup va classificar la totalitat dels actius i passius associats al subgrup Asentia en els epígrafs de l'estat de situació financera consolidat "Actius no corrents mantinguts per a la venda" i "Passius relacionats amb actius mantinguts per a la venda". Després de la sortida del perímetre de consolidació del subgrup Asentia comentada a la Nota 2-f, el Grup ha procedit a donar de baixa el conjunt d'actius i passius associats a aquest subgrup. L'impacte en l'estat de resultat integral consolidat de la baixa anterior es detalla a la Nota 2-f.

Tot seguit, es detallen per epígrafs els imports d'"Actius no corrents mantinguts per a la venda" i "Passius relacionats amb actius mantinguts per a la venda" de l'estat de situació financera consolidat corresponent al subgrup, la societat capdavantera del qual és la societat Asentia Project.

Estat de situació financera consolidat per epígraf de les activitats discontinuades a 31 de desembre de 2013:

ACTIU	31 de desembre 2013	PASSIU	31 de desembre 2013
Actius intangibles	8		
Immobilitzat concessional i en curs	79.966		
Immobilitzat material	176	Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	24.372
Inversions immobiliàries	32.082	Passius per impostos diferits i no corrents	10.904
Actius financers no corrents	14.798	Provisions no corrents	11.967
Actius per impostos diferits i no corrents	2.951	Altres passius no corrents	3.487
ACTIU NO CORRENT	129.981	PASSIU NO CORRENT	50.730
Existències	618.695		
Deutors comercials i altres	7.553		
Actius financers corrents	2.352	Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	1.423.297
Actius per impostos	1.462	Creditors comercials	59.367
Efectiu i mitjans equivalents	28.468	Passius per impostos	4.464
ACTIU CORRENT	658.530	PASSIU CORRENT	1.487.128
TOTAL ACTIU	788.511	TOTAL PASSIU I PATRIMONI NET	1.537.858

Estat de resultat integral consolidat per epígraf de les activitats discontinuades a 31 de desembre de 2013:

	Milers d'Euros
	2013
Import net de la xifra de negocis	43.026
Cost de les vendes	(62.237)
Altres ingressos	2.135
Despeses de personal	(3.593)
Altres despeses d'explotació	(10.130)
Amortitzacions	(1.451)
Variació neta de provisions	5.474
Resultat d'explotació	(26.776)
Variacions de valor en inversions immobiliàries	(7.946)
Resultat per variació de valor d'actius i per deteriorament	(356.220)
Ingressos financers	56.920
Despeses financeres	(71.369)
Pèrdua abans d'impostos	(405.391)
Impost sobre els guanys (Nota 18)	339
Pèrdua consolidada neta	(405.052)
- atribuït a accionistes de la Societat Dominant (Nota 5)	(382.604)
- atribuït a socis minoritaris (Nota 13)	(22.448)
Pèrdua bàsica i diluïda per acció	(1,706)
- d'activitats discontinuades (Nota 5)	(1,706)

El detall de la partida "Resultat per variació de valor d'actius i per deteriorament" es presenta tot seguit:

	Milers d'Euros
	2013
Deteriorament immobilitzat concessional	(25.620)
Deteriorament existències	(330.475)
Baixes substitutives	(125)
Resultat per variació de valor d'actius i deteriorament	(356.220)

25. Retribució als auditors

Els honoraris meritats relatius a serveis d'auditoria de comptes corresponents als exercicis 2014 i 2013 de les diferents societats que componen el Grup Colonial, prestats per l'auditor principal i per altres auditors, han sumat els imports següents:

	Milers d'Euros	
	Auditor principal	Altres auditors
Exercici 2014		
Serveis d'auditoria	546	307
Serveis relacionats amb l'auditoria	14	-
Altres serveis professionals	593	15
Total exercici 2014	1.153	322
Exercici 2013		
Serveis d'auditoria	901	348
Serveis relacionats amb l'auditoria	21	-
Altres serveis professionals	186	7
Total exercici 2013	1.108	355

No s'han facturat honoraris relatius a assessoria fiscal.

L'auditor principal de Grup Colonial és Deloitte, S.L.

Els honoraris de l'auditor principal representen menys d'un 1% de la seva facturació a Espanya.

26. Fets posteriors

Des del 31 de desembre de 2014 i fins a la data de formulació d'aquests Comptes anuals consolidats, no s'han produït fets rellevants ni altres aspectes dignes de menció.

27. Explicació afegida per a la traducció al català

Aquests comptes anuals es presenten de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable al Grup a Espanya (vegeu la Nota 2.a). Determinats criteris comptables aplicats per al Grup i que s'ajusten a aquest marc normatiu podrien diferir d'altres criteris i principis comptables generalment acceptats.

ANNEX I

Societats incloses en el perímetre de consolidació

A 31 de desembre de 2014 i 2013, les societats dependents consolidades per integració global i la informació relacionada amb aquestes és la següent:

	% participació					
	Directa		Indirecta		Accionista	Activitat
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13		
Torre Marenostum, S.L. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	55%	55%	-	-		Immobil·lària
Colonial Invest, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	100%	100%	-	-		Immobil·lària
Colonial Tramit, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	100%	100%	-	-		Immobil·lària
Abix Service, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	Fusionada	100%	-	-		Immobil·lària
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) 42, rue Washington 75008 París (França)	53,14%	53,14%	-	-		Immobil·lària
Condorcet Holding SNC 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	100%	100%	SFL	Immobil·lària
Condorcet PROPCO SNC 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	100%	100%	Condorcet Holding SNC	Immobil·lària
SCI Washington 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	66%	66%	SFL	Immobil·lària
SCI 103 Grenelle 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	100%	100%	SFL	Immobil·lària
SCI Paul Cézanne 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	100%	100%	SFL	Immobil·lària
Segpim, S.A. 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialització d'immobles i prestació de serveis
Locaparis, SAS 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialització d'immobles i prestació de serveis

	% participació					
	Directa		Indirecta		Accionista	Activitat
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13		
Maud, SAS (antes SB1, SAS) 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	100%	100%	SFL	Immobilària
SB2, SAS 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	100%	100%	SFL	Immobilària
SB3, SAS 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	100%	100%	SFL	Immobilària
SCI SB3 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	100%	100%	SFL	Immobilària
SC Parholding 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Immobilària
SC Parchamps 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Immobilària
SC Pargal 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Immobilària
SC Parhaus 42, rue Washington 75008 París (França)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Immobilària
Asentia Project, S.L.U Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	3,79%	100%	-	-		Immobilària
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Immobilària
Inmocaral Servicios, S.A.U. Paseo de la Castellana, 52 28046 Madrid (Espanya)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Immobilària
Riofisa, S.A.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Immobilària
Riofisa Sur, S.L. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (Espanya)	-	-	50,10%	50,10%	Riofisa, S.A.U.	Immobilària
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (Espanya)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Immobilària
Nuevas Estaciones del Ferrocarril, S.A. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (Espanya)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Immobilària

					% participació	
	Directa		Indirecta		Accionista	Activitat
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13		
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (Espanya)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Immobil·liària
Riofisa Internacional, S.L. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (Espanya)	-	-	99,99%	99,99%	Riofisa, S.A.U.	Immobil·liària
			0,01%	0,01%	Riofisa De-sarrollos Internacio-nales, SL	
Riofisa Sema, S.L. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (Espanya)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacio-nal, S.L.	Immobil·liària
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (Espanya)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacio-nal, S.L.	Immobil·liària
Riofisa Real Estate, S.R.L. Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr 10 Bucarest (Romania)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacio-nal, S.L.	Immobil·liària
Riofisa Bulgària Eood "Sredets" region, 2a Saborna Str.Floor 3 Sofia (Bulgària)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacio-nal, SL	Immobil·liària
Riofisa Developments Eood "Sredets" region, 2a Saborna Str. Floor 3. Sofia (Bulgària)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacio-nal, SL	Immobil·liària
Parque Aqua Mágica, S.L. C/ General Riera 3 07003 Palma de Mallorca (Espanya)	-	-	69,97%	69,97%	Riofisa, S.A.U. / Asentia Project S.L.U.	Immobil·liària
Riofisa Dehesa, S.L. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (Espanya)	-	-	69,30%	69,30%	Riofisa, S.A.U.	Immobil·liària
Riofisa Este, S.L. (antes Riofisa Procam, S.L.) Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (Espanya)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Immobil·liària

A 31 de desembre de 2014 i 2013, les societats dependents consolidades per integració proporcional i la informació relacionada amb aquestes és la següent:

	% participació					
	Directa		Indirecta		Accionista	Activitat
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13		
UTE La Dehesa (Vías y Construcciones, S.A.) Av. Luis de Morales, 32 41018 Sevilla (Espanya)	-	-	-	50%	Inmocaral Servicios, S.A.	Constructora
Goldale Real Estate, S.R.L 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Romania)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Immobilària
Masterange Imobiliare SRL 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Romania)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Immobilària

A 31 de desembre de 2014 i 2013, les societats dependents comptabilitzades pel mètode de la participació i la informació relacionada amb aquestes és la següent:

	% participació					
	Directa		Indirecta		Accionista	Activitat
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13		
SIIC de París, S.A. 24, Place Vendôme 75001 París (França)	-	-	-	29,63%	SFL	Immobilària

A 31 de desembre de 2014 i 2013, les societats del Grup Colonial han estat auditades per Deloitte, S.L., excepte el Grup SFL, que ha estat auditat conjuntament per Deloitte i PriceWaterhouseCoopers, i les societats Necsa i Nefsa que han estat auditades per PriceWaterhouseCoopers.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestió Consolidat corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2014

1. Situació de la Societat

Entorn macroeconòmic

L'any 2014, l'economia global s'ha tancat amb una tendència generalitzada d'acceleració del creixement. Però, juntament a aquesta evolució de fons positiva, s'ha de precisar que també han aparegut alguns riscos baixistes. Després de signes positius durant la primera meitat de l'exercici 2014, l'any s'acomiada amb una certa tònica volàtil. Al desembre, els mercats internacionals han patit les conseqüències dels nous contratemps. La caiguda del preu del cru, la crisi del ruble i la inestabilitat de Grècia han trencat la calma que hi havia hagut durant els anteriors mesos. Tot i això, l'any 2014 es va tancar amb un creixement mundial del 3,2%. L'any 2015 s'inicia guanyant posicions en la recuperació mundial, segons les últimes dades disponibles, es preveu que al 2015 hi hagi una expansió més clara, que situaria el creixement mundial de l'any 2015 al 3,5%.

Segueix la recuperació de l'eurozona, però lentament i amb diferències entre països. Diagnosticar adequadament el pols profund de la conjuntura de l'eurozona és un exercici ple de matisos. Per una banda, es constata que l'activitat va a més. S'observa un allunyament de l'estancament de l'estiu i els factors que impulsen aquesta reactivació tenen aspectes de continuïtat: el consum privat s'està recuperant i els efectes de la depreciació de l'euro i del descens del preu del cru tindran un impacte important al 2015. No obstant, la resta del panorama es menys tranquil·litzador: riscos polítics (inestabilitat a Grècia), riscos econòmics (ritme de recuperació massa lent i desigualment distribuït per països), així com riscos extraordinaris derivats de la situació actual d'inflació baixa.

L'economia espanyola continua amb el seu creixement positiu. Tot i que les principals economies europees han presentat registres pitjors als esperats, i en certs casos preocupants, l'economia espanyola mostra una recuperació que a poc a poc va guanyant força. Les últimes dades ratifiquen que, fonamentalment fruit de la millora de la confiança en les perspectives de creixement, la demanda interna s'ha accelerat en el tram final de 2014. A curt termini, aquest factor proporciona certa autonomia al cicle espanyol davant del més contingut de l'eurozona. En canvi, en matèria d'inflació, Espanya segueix mantenint-se en la zona de caiguda de preus (tot i que aquesta dada tan vistosa sigui en gran mesura resultat del descens del preu del petroli). No obstant, segons els principals analistes, les previsions apunten a que la inflació subjacent abandoni aquesta zona de creixement nul durant el primer semestre de 2015. Segons els analistes, el creixement del PIB d'Espanya per 2014 va ser de l'1,4% i s'espera un creixement del 2,3% per l'any 2015, situant-se per sobre del creixement mitjà de l'Eurozona (1,3% al 2015).

A França, el creixement ha estat dèbil. Els principals indicadors confirmen la debilitat de la recuperació, si bé s'espera millora per l'any 2015. Els analistes confirmen un creixement del PIB del 0,4% el 2014 i del 0,8% el 2015.

Font: Informe mensual de "la Caixa".

Situació del mercat de lloguer

Barcelona

Segons els principals brokers, la contractació d'oficines a Barcelona s'ha situat el 2014 en 258.137m² (un 40% superior a 2013), confirmant-se la progressiva recuperació del sector. L'últim trimestre de l'any ha estat el més actiu amb 103.316m²

d'oficines contractats, gairebé un 100% més que el trimestre anterior. Les Noves Àrees de Negoci han estat les de major contractació d'oficines, acollint el 25% del *take-up* d'aquest trimestre.

La taxa de disponibilitat mitja es situa en el quart trimestre de l'any per sota del 13%, el que suposa un descens en un any de més d'un punt percentual, equivalent a més de 100.000m². Els principals brokers afirmen que aquest descens de superfície en l'estoc d'oficines, és provocat en gran mesura per la reconversió d'ús dels edificis, la majoria d'ells a hotel. Això, unit a la falta d'oferta futura, té un impacte directe en la taxa de disponibilitat.

La tendència de la disponibilitat per l'any 2015 serà de descens causat principalment per la falta d'oferta nova d'oficines per gran demanda a Barcelona, així com a una esperada millora dels nivells de contractació tenint en compte que el 2014 hem arribat a xifres pre crisi.

A la CBD la taxa de disponibilitat ha disminuït i es situa en un 7,8%.

La renta màxima de lloguer en la zona de Passeig de Gràcia/Diagonal ha registrat un lleuger augment, arribant aquest trimestre als 17,75€/m²/mes davant dels 17,5€/m²/mes de trimestres anteriors. Les rentes de lloguer a Barcelona comencen a mostrar un tímid ascens després de set anys de tendència baixista. Aquests primers signes de recuperació es constaten, de moment, només en els edificis millor situats, d'excel·lent qualitat i d'última generació.

Igualment, la tendència a l'alça només s'està notant si aquests edificis s'ubiquen al Centre de la Ciutat i en Noves Àrees de Negoci, com per exemple el 22@, on l'escassa oferta d'oficines de qualitat per a gran demanda és ja una realitat.

Madrid

Durant el quart trimestre de 2014, el volum de contractació ha superat els 97.000m², la millor dada registrada en el quart trimestre des de 2009. Tot i això, el còmput total del 2014 queda als nivells de l'any previ i arriba als 328.967m².

Per zones, la major part de la superfície contractada en el quart trimestre de l'exercici, correspon a edificis ubicats a la zona CBD⁽⁴⁾ (que engloba el Passeig de la Castellana i els carrers adjacents). Per tipus d'edifici, el 65% de la superfície total contractada en el trimestre correspon a edificis d'alta qualitat. La majoria de les transaccions van ser reubicacions o consolidacions d'espais, mentre que una petita part corresponia a empreses de nova creació i a ampliacions.

Totes les operacions de més de 10.000m² firmades al llarg de l'any (66.000m² en total) s'han realitzat en edificis a rehabilitar, edificis per tant, la superfície dels quals no està immediatament disponible. Aquests pre-lloguers i compres per reformar posen de manifest l'escassetat de producte gran i de qualitat, especialment en la zona CBD però també en zones secundàries.

La taxa de disponibilitat d'oficines es situa al 12,1%. El volum de metres disponibles es manté pràcticament pla. A la zona CBD la taxa de disponibilitat es manté constant, i es situa en un 8,9%. En les zones Secundàries i Perifèria ha augmentat la desocupació donada la gran quantitat d'oferta disponible en relació amb el nivell de demanda d'ocupants. L'oferta futura és molt limitada, amb només 3 projectes en marxa sent 2 d'ells per ús propi. Per 2015 està prevista la finalització de la seu del banc BBVA a Las Tablas (70.000m²) i per 2017 es preveu l'entrega de la seu del Banc Popular a la zona d'Avinguda d'Amèrica (38.500m²).

(4) CBD: Central Business District, districte central de negocis.

Respecte a les rentes, s'ha observat en la zona CBD una pujada en les rentes màximes respecte a les firmades en el pasat trimestre, arribant als 25€/m²/mes, el nivell més alt dels últims tres anys, pressionades per l'escassetat del producte adequat.

En les millors ubicacions de la zona CBD comencen a reduir-se els incentius en carència. En la resta del mercat els nivells màxims i mínims de les rentes de lloguer continuen a nivells baixos a l'espera dels senyals que emeti el mercat durant els primers mesos de 2015.

París

La contractació d'oficines en la regió de París a final de l'exercici 2014 es situa en 2.100.000m², el que suposa un augment del 13% si es compara amb l'exercici anterior.

Els bons resultats de contractació són causats principalment pel bon nivell d'activitat de les grans transaccions que han suposat un 40% del total amb 62 operacions, uns 825.000m². El segment de les petites i mitjanes superfícies (inferiors a 1.000m²) ha obtingut molts bons resultats, mentre que el segment de les superfícies intermèdies (1.000m² a 5.000m²) ha disminuït.

En absència d'una forta recuperació econòmica, l'abundància d'oferta en el mercat total de París persisteix. La superfície d'oficines disponibles a finals de l'exercici 2014 va ser de 4 milions de m², el que ha suposat una taxa de desocupació del 7,6% per la regió de París.

Tot i això, en la zona CBD l'oferta és escassa i la taxa de desocupació es manté estable en nivells del 5,6%.

Els preus del lloguer *prime* a la zona CBD es mantenen en rangs similars a trimestres anteriors, arribant en algunes transaccions singulars, a nivells màxims de 750€/m²/any. La mitjana de preus per immobles "Grau A" a CBD es situa en 645€/m²/any.

Després de tres anys difícils, els principals brokers apunten cap a un creixement del mercat francès lleugerament positiu. Els obstacles per a una forta recuperació del mercat francès són purament domèstics, amb un clima de negoci dèbil, altra pressió tributària i marges empresarials que necessiten ser enfortits: 2015 serà un any de recuperació necessari per l'economia francesa abans de la consolidació el 2016.

Per immobles *prime* en zones CBD, els principals consultors preveuen una consolidació de la tendència positiva indicada a finals de 2014.

Fonts: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, BNP Paribas.

Estructura organitzativa i funcionament

Grup Colonial és una immobiliària de referència en el mercat d'oficines de qualitat de la zona euro. Es configura com un dels principals operadors en el mercat immobiliari espanyol i europeu. El Grup aglutina una cartera immobiliària valorada en més de 5.700 milions d'euros, amb una clara vocació patrimonialista centrada en l'explotació i el desenvolupament d'edificis per lloguer, i amb una destacada presència en el negoci de lloguer d'oficines de qualitat a les zones *prime* dels mercats de París, Madrid i Barcelona.

Amb data 6 de maig de 2014, Colonial va finalitzar una ampliació de capital de 1.263 milions d'euros (la demanda de la qual va triplicar l'oferta) i va fer efectiu el nou préstec sindicat per un import de 1.040 milions (Notes 2-g, 13 i 14).

Després d'aquesta ampliació, l'accionariat de la Companyia es compon d'inversors institucionals, nacionals i internacionals, que sostenen l'estratègia patrimonialista de la Companyia.

Entre aquests inversors s'ha de destacar el Grup Villar Mir, Qatar Investment Authority (QIA), Quadrant (Grupo Santo Domingo) i Armura Capital (Mora Banc Grup).

Després de les operacions anteriors, la "nova" Colonial té un "Loan-to-Value" Holding proper al 38% i el Grup disposa de línies de liquiditat suficients que li permetran realitzar noves inversions, sempre seguint l'estratègia d'incorporar a la seva cartera selectes edificis d'oficines a Barcelona, Madrid i París.

L'estratègia del Grup Colonial passa per consolidar-se com a principal actor en el segment de les oficines prime.

En particular l'estratègia del Grup Colonial passa per:

- Millorar el cash flow dels actius augmentant l'ocupació del portafoli i capturar tot el potencial d'una exitosa execució de la cartera de projectes.
- Aprofitant totes aquestes oportunitats d'inversió, tant les de creixement orgànic així com possibles operacions corporatives.
- Consolidar-se com a líder europeu del seu negoci tradicional, el seu projecte estratègic: el mercat d'oficines en les zones prime de Barcelona, Madrid i París.
- Operar amb una estructura de capital adequada aprofitant les oportunitats dels mercats de capital.
- Maximitzar el valor pels seus accionistes oferint una rendibilitat atractiva amb un risc acotat.

2. Evolució i resultat dels negocis

Introducció

A 31 de desembre de 2014, la xifra de negoci del Grup ha estat de 211 milions d'euros, corresponents al negoci recurrent de la companyia, el negoci de lloguer.

La participació en SIIC de París ha aportat un resultat de 6 milions d'euros. D'aquests, 8 milions d'euros corresponen al marge positiu de la venda de la seva participació, i -2 milions d'euros corresponen al resultat atribuït amb anterioritat a aquesta venda.

El resultat operatiu abans de revaloritzacions netes, amortitzacions, provisions i interessos és de 161 milions d'euros.

La revalorització de les inversions immobiliàries de conformitat amb la taxació independent portada a terme per CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle i Atis Real al tancament d'exercici, ha estat de 332 milions d'euros. Aquest ajust, registrat tant a França com a Espanya, és fruit d'un increment del valor en termes homogenis del 9,6% dels actius de lloguer en explotació respecte desembre de 2013 (10,0% a Espanya i 9,5% a França).

L'activació de despeses financeres, corresponents al finançament de projectes en curs, ha arribat als 7 milions d'euros.

La despesa financera neta ha estat de -232 milions d'euros.

Cal destacar l'impacte positiu de 701 milions d'euros registrat a "Resultat d'activitats discontinuades" com a conseqüència de la pèrdua de control del grup Asentia (Nota 2-f), que ha suposat la seva sortida del Grup Colonial.

Amb tot això, i tenint en compte el resultat atribuïble als minoritaris (-136 milions d'euros), el resultat després d'impostos atribuïble al Grup ascendeix a 492 milions d'euros.

Valoració d'actius

El negoci de lloguer del Grup Colonial a tancament de l'exercici de 2014 ha estat valorat per Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis i BNP Paribas Real Estate en 5.757 milions d'euros. Els valors de les taxacions són actualitzats semestralment, seguint les millors pràctiques del mercat. Aquest valor suposa un augment del +9,6% en termes comparables respecte a desembre de 2013 (+6,5% vs Juny 2014).

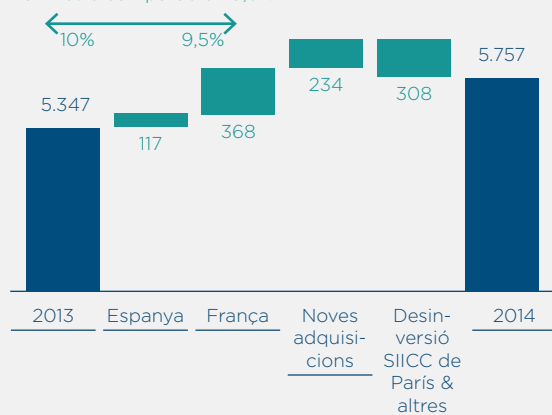
El valor de la cartera d'actius d'Espanya ha augmentat un 10,0% en termes comparables en els últims 12 mesos (6,2% en 6 mesos). El portafoli de Barcelona ha augmentat en termes comparables un 6,3% (4,0% en 6 mesos) i el portafoli de Madrid ha augmentat un 13,3% (8,1% en 6 mesos). Aquest augment es deu principalment a una compressió de yields donat el creixent interès d'inversors per actius prime a Madrid i Barcelona, així com a efectes positius del reposicionament dels actius.

El valor dels actius a París ha augmentat un 9,5% en termes comparables en els últims 12 mesos (3,9% en 6 mesos). Aquest augment de valor és conseqüència del progressiu reposicionament de la cartera d'immobles amb impactes positius en rentes i yields, en el context d'un mercat d'inversió amb molt interès en oficines prime de París.

Junt amb l'impacte net de les noves adquisicions i la desinversió de SIIC de París, el valor dels actius del Grup Colonial a desembre de 2014 ascendeix a 5.757 milions d'euros.

ANÀLISIS VARIACIÓ VALOR ANUAL -€M

Perímetre comparable +9,6%



Durant l'any 2014, el Grup Colonial ha realitzat una gestió activa de la seva cartera, desinvertint en actius madurs i realitzant noves inversions i adquisicions, amb l'objectiu de maximitzar el valor pels accionistes.

Rotació de cartera - Desinversió de SIIC de París

Amb data 23 de juliol de 2014, SFL va formalitzar la venda de la seva participació minoritària en SIIC de París, per un preu de 23,88€/acció (304 milions d'euros) una vegada descomptat el dividend cobrat a juliol de 2014. El preu assolit es situa en línia amb el NAV a Desembre 2013 (incloent els dividends cobrats a maig i juliol de 2014).

Aquesta operació ha suposat la desinversió d'un actiu madur a preus màxims després d'haver aprofitat tot el recorregut de valor. El preu de venda ha suposat una prima del 29% sobre el preu d'adquisició (18,48€/acció) i junt amb els dividends cobrats una rendibilitat molt atractiva pel Grup Colonial.

Inversions "Prime Factory" optimitzant el posicionament de la cartera de Colonial

Durant l'any 2014 s'ha invertit en rehabilitacions i projectes del Grup Colonial per optimitzar el posicionament de la cartera d'immobles.

Aquestes inversions han permès i permetran atraure demanda de lloguer de primer rang optimitzant el perfil de caixa i el valor dels actius.

A Espanya destaquen els immobles de Travessera/Amigó, Diagonal 409, Passeig dels Til·lers i Alfons XII, tots a Barcelona. Les principals característiques es mostren a continuació:

TRAVESSERA/AMIGÓ

- Complex Oficines 8.095m²
- Actiu Leed Gold a Barcelona CBD
- Entregat el 9/2014
- En fase de comercialització
- 365m² llogats amb una gestora de fons



DIAGONAL 409

- Complex Oficines 4.531m²
- Actiu Leed Gold a Barcelona CBD
- Entregat en el 2T 2014
- 64% ocupat a data actual
- Llogaters de 1r nivel amb Retail prime a planta baixa



PASEO DE LOS TILOS

- Complex Oficines 5.143m²
- Actiu Leed Silver a Barcelona CBD
- 100% pre-llogat abans de començar el projecte
- Contrate a 10 anys amb top "tenant" – Abertis



ALFONSO XII

BREEAM® ES

- Oficines de 13.135m²
- Actiu con certificación Breeam a Madrid CBD
- Entregat el 1T 2014
- Actualment es troba al 86% d'ocupació



A París destaquen els projectes de 90 Champs Elysees, In/Out i Cloud.

breeam

90 CHAMPS ELYSÉES

- Complex d'oficines de 9.700m²
- Actiu Breeam a París CBD
- Se entregarà en 2015
- Pre-llogat el febrer 2014 a una firma de consultoria de 1r nivell



breeam

NF HQE



IN & OUT

- Complex d'oficines de 37.700m², en un destacado complejo urbano
- Actiu HQE, Breeam & Leed Platinum a París
- Entregat el 4T 2013
- Actiu en procés de comercialització i marketing



breeam

NF HQE

#CLOUD

- Complex d'oficines de 33.200m²
- Actiu Breeam & HQE a París CBD
- S'entregarà el 2S 2015
- Complex únic nou de 3 edificis ubicat a la zona CBD Opera



Noves adquisicions

Durant el segon semestre, Grup Colonial ha realitzat dues adquisicions per un volum total de 234,3 milions d'euros (preu excloent despeses d'adquisició).

A Barcelona, Colonial ha adquirit un immoble d'oficines situat a Plaça Europa per un import de 10,4 milions d'euros. Aquest immoble, acull la seu de Gallina Blanca i està situat en un districte de negocis en expansió que gaudeix d'excel·lents comunicacions amb el centre de la ciutat i l'aeroport. L'immoble compta amb una superfície sobre rasant de gairebé 5.000m² d'oficines i de 68 places d'aparcament, i actualment està ocupat al 100% per Gallina Blanca, companyia multinacional espanyola del sector de l'alimentació.

Aquesta adquisició ha permès reforçar la cartera de Colonial amb un client de primer rang, en un districte de negocis amb important potencial de creixement.



A París, Colonial ha adquirit, a través de la seva filial Société Foncière Lyonnaise (SFL), un edifici d'oficines de més de 23.000m² sobre rasant, situat a la Rue Condorcet en el districte 9 de París, per un import de 224 milions d'euros. Aquest actiu es troba actualment llogat en la seva totalitat a l'entitat GrDF (Gaz Réseau Distribution France), inquilí amb un contracte de llarga duració amb venciment el 2024. L'immoble compta amb les millors prestacions d'ús i qualitat gràcies a una recent rehabilitació.

La inversió permet al grup Colonial posicionar-se, a través d'un actiu prime amb un client AAA, en el districte 9 al centre de París, mercat amb un import potencial de creixement.



Negoci de lloguer

Els fets més destacables del negoci de lloguer es resumeixen a continuació:

Els ingressos per rentes han arribat als 211€m, un 1% inferiors a les rentes de l'any anterior. Aquest descens és provocat principalment a actius desinvertits durant l'any 2013, entre els que destaquen les Torres Agora a Madrid i l'Hotel Mandarin a París. En termes homogenis, és a dir, ajustant desinversions i variacions en la cartera de projectes i rehabilitacions i altres extraordinaris (*like for like*), els ingressos per rentes del Grup han augmentat un 3,2% *like for like*. A París, els ingressos per rentes han augmentat un 4,3% *like for like*. A Espanya, els ingressos per rentes *like for like* han augmentat un 0,5%, principalment degut al portafoli de Madrid, que ha augmentat un 5,4%.

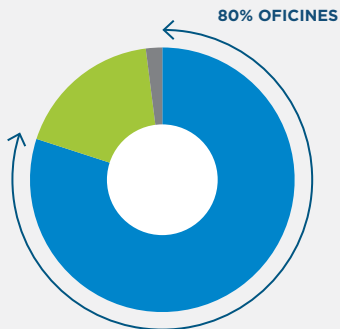
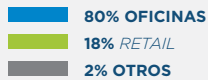
L'increment *like for like* dels ingressos per rentes correspon principalment als nous contractes firmats als anys 2013 i 2014, en els actius de Martínez Villergas i Recoletos a Madrid, i Edouard VII, Washington Plaza i Hanovre, a París.

L'EBITDA dels immobles ha arribat als 191€m, augmentant un 4% en termes *like for like*, amb un marge sobre ingressos del 90%.

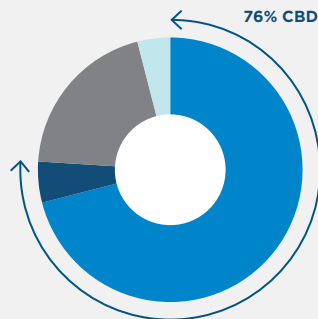
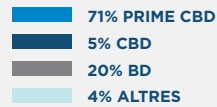
La major part dels ingressos del Grup, un 80%, es concentren en edificis d'oficines. A més, el Grup manté la seva elevada exposició a mercats CBD (76%). Un 72% en termes consolidats dels ingressos per rentes (152 milions d'euros) provenen de la filial de París i un 28% han estat generats per immobles a Espanya. En termes atribuïbles, aproximadament el 54% de les rentes s'han produït a França i la resta a Espanya.

GRUP CONSOLIDAT

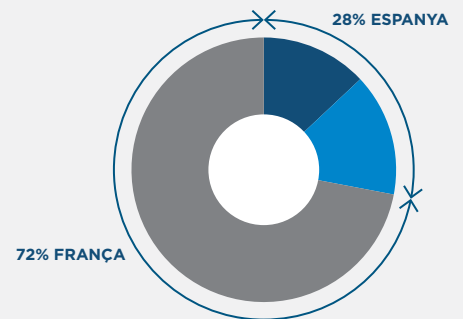
INGRESSOS PER USOS



INGRESSOS PER ZONA

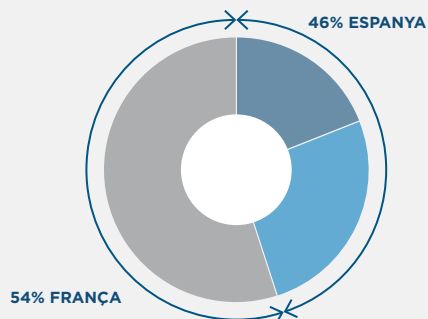


INGRESSOS PER MERCATS



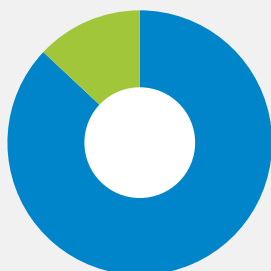
ATRIBUIBLE

INGRESSOS PER MERCATS

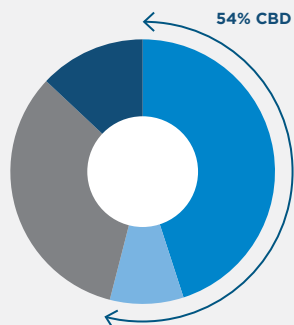
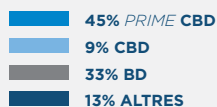


Al tancament de l'exercici 2014, el Grup Colonial compta amb una cartera total de 1.026.598m² (725.341m² sobre rasant), concentrada principalment en actius d'oficines. El 87% d'aquesta cartera, es troba en explotació a 31 de desembre de 2014 i el 13% correspon a una atractiva cartera de projectes i rehabilitacions.

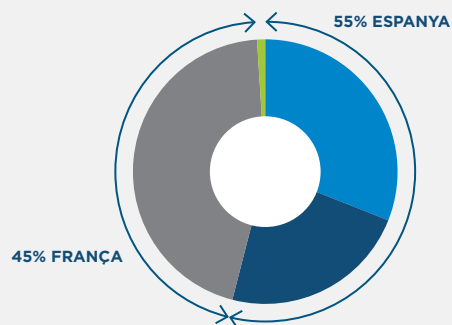
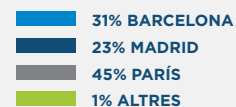
SUPERFÍCIE PER ESTAT



SUPERFÍCIE PER ZONA



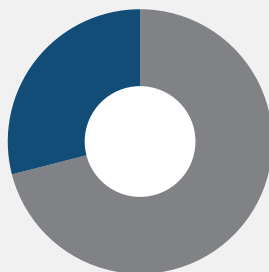
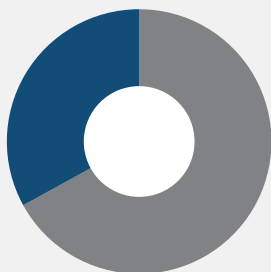
SUPERFÍCIE PER MERCATS



Durant l'exercici 2014, el Grup ha formalitzat un total de 107.881m² de contractes (71% a Espanya i 29% a França).

Del total de l'esforça comercial, un 67% (71.914m²) correspon a superfícies de nous contractes (xifra que gairebé tripliqui el volum de nous contractes firmats durant tot l'any 2013 (28.041 m²)). La resta de superfície (35.967m²) correspon a renovacions de contractes, en les que les noves rentes associades a aquests contractes suposen un descens del 8% respecte a les rentes anteriors. No obstant, els preus firmats en les contractacions del portafoli, tant a Espanya com a França, es situen en línia amb els preus de mercat estimats per taxadors independents a desembre de 2014.

GESTIÓ DE CONTRACTES		% Noves rentes vs ant.	Venciment mig
Desembre acumulat - m ²			
Revisions i renovacions - Barcelona	12.554	(17%)	6
Revisions i renovacions - Madrid	17.020	(9%)	2
Revisions i renovacions - París	6.390	(3%)	6
Total revisions i renovacions	35.967	(8%)	4
Nous Contrates - Barcelona	20.110		6
Nous Contrates - Madrid	26.988		4
Nous Contrates - París	24.816		5
Total Noves Superfícies	71.914	n/a	5
Esforç comercial total	107.881	n/a	5



L'elevat esforç comercial realitzat durant l'exercici 2014, ha permès aconseguir una ocupació financera EPRA del portafoli d'oficines per a tota la cartera del 85%, xifra superior a la de desembre de 2013.

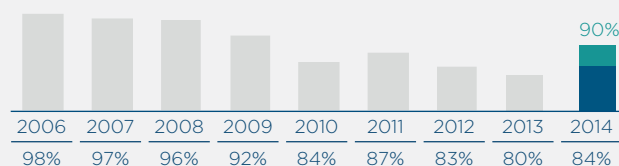
Els portafolis d'oficines de Madrid i Barcelona aconsegueixen una ocupació financera EPRA del 90% i el 78% respectivament.

A **Madrid**, l'ocupació d'oficines ha augmentat principalment per altes realitzades en els actius de Martínez Villergas, Alfons XII, Miguel Ángel, López de Hoyos i Recoletos (actiu llogat al 100%). A **Barcelona**, l'ocupació d'oficines ha baixat principalment degut a les entrades en explotació de l'immoble de Travessera de Gracia/Amigó, complex d'oficines ubicat en plena zona prime, amb acabats de màxima qualitat i energèticament eficient (Leed Gold), i Diagonal 409, immoble amb segell Leed Silver. Si excloem aquests immobles, l'ocupació financera EPRA d'oficines de Barcelona arriba al 83%. Cal destacar que a tancament d'exercici, la comercialització d'aquests actius va avançant satisfactòriament gràcies a la seva acollida molt positiva en el mercat de lloguer, en particular l'immoble de Diagonal 409 està, a data d'emissió d'aquest informe, al 64% d'ocupació.

A **París**, el portafoli d'oficines arriba a una ocupació financera EPRA del 86%, xifra superior a la que hi havia a finals de l'exercici 2013. Aquest augment es deu principalment a altes realitzades en els immobles d'Edouard VII i Washington Plaza. L'ocupació del portafoli d'oficines de París, es veu afectada per l'entrada en explotació del complex d'oficines In/Out, actualment en fase avançada de comercialització. Excloent aquest efecte, l'ocupació financera EPRA d'oficines de París és del 95%.

OCUPACIÓ OFICINES ⁽¹⁾ EVOLUCIÓ PORTAFOLI COLONIAL TOTAL

OCUPACIÓ - SUPERFÍCIE



OCUPACIÓ FINANCERA EPRA

OCUPACIÓ OFICINES EPRA ⁽²⁾ 2014

OCUPACIÓ TOTAL EPRA ⁽²⁾ 2014

85%

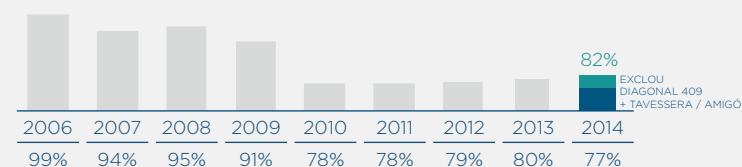
87%

93%

94%

BARCELONA

OCUPACIÓ - SUPERFÍCIE



78%

79%

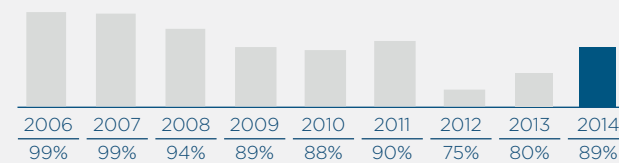
83%

84%

EXCLOU
DIAGONAL 409 + TAVESSERA / AMIGÓ

MADRID

OCUPACIÓ - SUPERFÍCIE

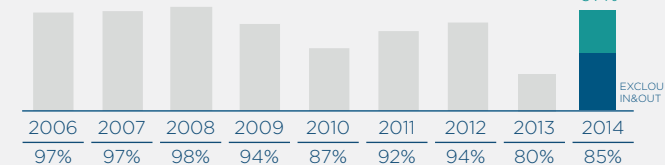


90%

88%

PARÍS

OCUPACIÓ - SUPERFÍCIE



86%

88%

95%

96%

EXCLOU IN&OUT

(1) Superfícies ocupades / Superfícies en explotació.

(2) Ocupació EPRA: Ocupacions financeres segons el càlcul recomanat per l'EPRA (Superfícies ocupades multiplicades per la renda de mercat / superfícies en explotació a renda de mercat).

Al tancament d'exercici de 2014, Grup Colonial compta amb una cartera de projectes d'immobles per lloguer de més de 55.000m² sobre rasant, que entraran en explotació entre 2015-2018. La cartera de projectes en curs del Grup Colonial, es mostra a continuació:

Projectes	Entrada a explotació	% Grup	Mercat	Us	Superfície s/ rasant (m ²) ⁽¹⁾
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	>2016	100%	Barcelona	Oficines	14.737
Espanya					14.737
90 av. des Champs Elysées	1S 2015	100%	París	Oficines	7.500
#Cloud (rue Richelieu)	2S 2015	100%	París	Oficines	33.200
França					40.700
Total					55.437

(1) Superfície una vegada finalitzat el projecte.

A Espanya, es disposa d'un solar ubicat en ple districte 22@ que permetrà el desenvolupament d'un complex d'oficines de gairebé 15.000m², situat davant d'Avinguda Diagonal, una de les zones de major projecció de la ciutat de Barcelona. L'inici del projecte no està previst a curt termini.

A França, s'avança satisfactòriament en l'execució del projecte de #CLOUD (rue Richelieu). En aquest complex d'oficines s'està realitzant un projecte de rehabilitació integral, que suposarà la creació de 33.200m² d'oficines únics al centre de París, per a clients de primer rang, amb certificació energètica "Breeam" i que entrarà en explotació en el segon semestre de 2015. Actualment, l'inici del procés de comercialització està generant molt interès.

Adicionalment, cal destacar el projecte de rehabilitació que afecta a més de 7.000m² sobre rasant de l'immoble 90 Champs Elysées, complex d'oficines situat sobre les galeries comercials de Champs-Elysées i que es preveu que entri en explotació durant l'exercici 2015. A data d'aquest informe, l'immoble està pre-llogat, destacant la firma de més de 6.000m², dels quals més de 5.000m² s'han firmat amb una firma de consultoria de primer nivell.

A més de la cartera de projectes descrita, el Grup Colonial està portant a terme projectes de rehabilitacions substancials en determinats immobles amb l'objectiu d'optimitzar el posicionament d'aquests actius en el mercat. Cal destacar rehabilitacions importants en els immobles de Louvre des Antiquaires, Washington Plaza i Cézanne St. Honoré, entre d'altres.

3. Liquiditat i recursos de capital

Veure apartat “Gestió del capital: Política i Objectius” de la Nota 14 de les comptes anuals consolidades de l'exercici anual acabat a 31 de desembre de 2014.

El període mig de pagament (PMP) de les societats espanyoles del Grup als seus proveïdors per l'exercici 2014 s'ha situat en 53 dies. En relació als pagaments realitzats fora del termini màxim legal establert, aquests corresponen principalment a pagaments relacionats amb la contractació d'obres i rehabilitació d'immobles, els quals s'abonen dintre del termini establert en els corresponents contractes firmats amb els contractistes. En aquest sentit, a data de formulació de les presents comptes anuals, la Societat Dominant ha procedit a comunicar a tots aquells proveïdors amb contracte en vigor, i dels quals les condicions de pagament recollides en contracte no s'ajusten al termini màxim de pagament de 60 dies, el canvi d'aquestes condicions amb l'objectiu d'ajustar-les al que està establert a la Llei 11/2013.

4. Objectiu i polítiques de gestió del risc

Gestió del risc

Colonial està exposada a una diversitat de factors de risc, derivats dels països en els que opera i de la pròpia naturalesa de la seva activitat. El Consell d'Administració de Colonial és el responsable de la determinació de la política de control i gestió de riscos, identificant els principals riscos del Grup i implementant i supervisant el Sistema de Control i Gestió de Riscos (d'aquí a endavant, SCGR) que ha desenvolupat Colonial, que estableix unes bases per a una gestió eficient i efectiva dels riscos en tota la organització. L'SCGR de Colonial agrupa els riscos en els següents cinc àmbits, que constitueixen el mapa de riscos corporatius de Colonial: riscos de tipus estratègic, corporatius, operacionals, de compliment i de *reporting*.

En l'apartat E de l'Informe Anual de Govern Corporatiu es detallen els principals riscos materialitzats l'exercici i les circumstàncies que els han motivat. A continuació, es desenvolupen els riscos lligats a l'activitat del Grup d'acord amb els àmbits de risc definits.

Riscos estratègics

S'analitzen els riscos relacionats amb el sector i l'entorn en el que es desenvolupa l'activitat de Colonial, els mercats en els que opera i les estratègies que adopta per desenvolupar la seva activitat.

- **Risc país:** S'adopta especial atenció als riscos econòmics, jurídics i socials relacionats amb els països (Espanya i França) en els que s'ubiquen les activitats del Grup. L'impacte de la crisi econòmica ha afectat molt especialment al sector immobiliari. Colonial concentra les seves activitats en les ciutats de Barcelona, Madrid i París. La maduresa del sector immobiliari francès ha permès aguantar l'ajust patit en els últims anys en el mercat espanyol. Aquest equilibri, i la previsió de creixement de l'economia espanyola pel 2015, permeten al Grup afrontar els pròxims anys amb perspectives optimistes en termes d'un increment de la rendibilitat de les seves inversions i de creixement sostenible.
- **Riscos de mercat:** S'adopta atenció als següents riscos relacionats amb el mercat:
 - Entorn competitiu: El sector immobiliari s'ha caracteritzat per ser altament competitiu. Amb la reactivació del mercat de capitals, liderat per la recuperació de la confiança dels fons d'inversió internacionals en el sector immobiliari com inversió a llarg termini, en especial pels fons sobirans, amb la creació de noves societats cotitzades d'inversió immobiliària (socimis), i amb l'increment de les inversions realitzades en actius immobiliaris, s'ha incrementat el nivell de competència en el sector immobiliari patrimonialista. El Grup Colonial disposa d'una posició destacada de referència en el sector immobiliari europeu, degut a l'elevada qualitat dels seus actius, el valor dels mateixos i l'estratègia de concentrar, fonamentalment, la seva activitat en el lloguer d'oficines en les zones denominades "Central Business District" (CBD)
 - Concentració de clients: En l'actualitat, una part significativa de la facturació total per rentes del Grup Colonial prové d'un número limitat de grans clients, alguns d'ells del sector públic. El negoci de lloguer d'oficines depèn de la solvència i la liquiditat dels clients. L'estratègia de Colonial d'oferir immobles d'elevada qualitat, ubicats principalment en zones CBD, li proporciona una cartera de clients considerats de primer nivell en els seus respectius sectors, solvents i sense problemes de liquiditat. La taxa de morositat dels clients de Colonial és molt baixa.
- **Riscos relacionats amb el valor dels seus actius:** L'estratègia del Grup Colonial en el sector immobiliari patrimonialista destaca per disposar d'actius immobiliaris d'elevada qualitat, ubicats principalment en les zones CBD de les ciutats en les que es desenvolupa la seva activitat. La caiguda de valor dels actius immobiliaris dels últims anys ha tingut un impacte molt significatiu en les empreses del sector. El Grup valora tots els seus actius immobiliaris semestralment. Aquestes valoracions són realitzades per experts independents per a cada actiu, aplicant criteris objectius de mercat. Colonial dedica una quantitat significativa dels seus recursos a la inversió i manteniment dels seus actius immobiliaris amb l'objectiu d'optimitzar el valor i el posicionament d'aquests actius en el mercat, i optimitzar per tant els ingressos i rendibilitats obtingudes d'aquests actius.

Riscos corporatius

S'analitzen els riscos relatius a l'estructura organitzativa, cultura empresarial, polítiques corporatives i atribució en la presa de decisions clau dels Òrgans de Govern.

- **Risc reputacional i compromís social:** La determinació de la política de responsabilitat social i corporativa és responsabilitat del Consell d'Administració de Colonial. L'objectiu de Colonial és conèixer i millorar de forma continuada les expectatives dels seus grups d'interès (accionistes i inversors, clients i proveïdors, treballadors i comunitats locals en les que opera). La gestió d'aquestes expectatives forma part dels objectius del Grup en termes de sostenibilitat d'acord als principals estàndards de referència utilitzats per la majoria de companyies europees cotitzades. Colonial disposa d'un Codi Ètic, d'un Reglament Intern de Conducta i, en general, dels mecanismes de bon govern oportuns per garantir un comportament compromès i responsable en tots els seus àmbits d'actuació. Addicionalment, els immobles del Grup destaquen pels seus elevats nivells de qualitat mediambiental i eficiència energètica. La gestió sostenible de la Societat en tots els seus àmbits aporta valor al Grup.
- **Plans de negoci a mitjà i llarg termini:** L'absència de plans de negoci a llarg termini eleva la incertesa sobre la viabilitat i futur de les companyies. Colonial disposa d'un pla de negoci mig i llarg termini que garanteix la viabilitat del Grup, i que pretén anticipar-se a les necessitats financeres del Grup i evitar limitacions al mateix en la seva capacitat operativa i d'inversió, seguint l'objectiu de sostenibilitat i creixement comentat anteriorment. Aquest pla de negoci, en constant revisió per part del Òrgans de Govern, s'adapta de forma continuada a les situacions econòmiques, financeres, socials i a la situació del mercat immobiliari. El seguiment i el control que es realitza del compliment d'aquest pla, així com les estratègies d'inversió i gestió immobiliària adoptades pels Òrgans de Govern, asseguren el valor a l'accionista.
- **Riscos financers:** El Grup realitza una gestió eficient dels riscos financers amb l'objectiu de mantenir nivells de liquiditat, minimitzar el cost de finançament, disminuir la volatilitat per canvis de capital i garantir el compliment dels seus plans de negoci:
 - Risc d'exposició a variacions del tipus d'interès: La totalitat dels contractes de préstecs subscrits pel Grup Colonial tenen pactats tipus d'interès variables referenciats a l'Euribor, excepte els bons a tipus fix emesos per la societat SFL. La política de gestió del risc té l'objectiu de reduir, limitar i controlar l'impacte de les variacions dels tipus d'interès sobre el resultat i els fluxos de caixa, mantenint un adequat cost global del deute. El Grup Contracta instruments financers per cobrir les variacions del tipus d'interès efectiu.
 - Riscos de finançament i endeutament: Les empreses que operen en el sector immobiliari requereixen un important nivell d'inversió per garantir el desenvolupament dels seus projectes i el creixement del seu negoci a partir de l'adquisició d'immobles en patrimoni i/o sòl. L'estructura financera del Grup requereix diversificar les seves fonts de finançament tant en entitats com en productes i en venciment. Després del procés de reestructuració del deute financer i recapitalització de la Societat executat en el primer semestre de 2014, l'endeutament financer net del Grup Colonial, mesurat mitjançant el rati d'endeutament "Loan to Value", s'ha reduït de forma molt significativa, proporcionant al Grup la capacitat financera suficient per dur a terme els seus projectes, assumir projectes nous i dotar al Grup d'una capacitat d'inversió suficient per assumir importants quotes de creixement en els pròxims anys.

- **Risc de liquiditat:** Tal com s'ha comentat en el paràgraf anterior, el Grup disposa de les fonts de finançament necessàries per assumir els projectes actuals, així com els emmarcats en el pla de negocis del Grup. De la mateixa manera, després del procés de refinançament i recapitalització de la Societat, Colonial ha vist incrementada de forma molt significativa la seva capacitat per atraure capitals.

Riscos operacionals

Aquest àmbit fa referència als riscos relatius a pèrdues per errors o per una gestió inadequada en la gestió de les operacions:

- **Riscos propis de la gestió del patrimoni:** La gestió sostenible del dia a dia forma cada vegada amb més freqüència una part clau de les obligacions del propietari; les clàusules sostenibles dels lloguers estan guanyant cada vegada més popularitat. Es per això, que la gestió del patrimoni té una incidència directa en els nivells d'ocupació. El Grup Colonial destina importants nivells d'inversió per adquirir, construir, rehabilitar i mantenir un nivell elevat de qualitat dels seus actius immobiliaris, els quals destaquen pels seus nivells d'eficiència energètica. La correcta gestió del patrimoni, dels clients i els canals de comunicació establerts amb els mateixos, permeten millorar els nivells de renovació dels contractes de lloguer. Aquesta estratègia de gestió patrimonial està incorporada en l'organització i en el pla de negoci del Grup.
- **Risc de danys i deteriorament dels actius immobiliaris:** Els actius immobiliaris del Grup Colonial estan exposats al risc genèric de que es puguin produir danys, incendis, inundacions o altres causes, ja siguin naturals o no. De la mateixa manera, el Grup podria incórrer en responsabilitat davant de tercers com a conseqüència d'accidents produïts en qualsevol dels actius dels que Colonial és propietari, així com per danys causats en les propietats de tercers. Colonial té cobertures contractades per import total de 660 milions d'euros corresponent a la suma del cost de reconstrucció de cada un dels immobles de la seva propietat.

Riscos de compliment

S'analitzen eventuais riscos de tipus normatius associats amb el compliment de les obligacions derivades de la legislació aplicable, els contractes amb tercers i les obligacions pròpiament imposades pel Grup, fonamentalment a través del seu codi ètic i de conducta.

- **Riscos derivats de l'incompliment de les obligacions contractuals:** En el desenvolupament de les seves activitats, Colonial està exposada al risc inherent d'incompliment d'alguna de les seves obligacions contractuals amb els seus clients, entitats financeres, proveïdors, treballadors, etc. El procés de gestió de riscos permet identificar i valorar els riscos d'incompliment contractual que poguessin derivar en un procediment judicial contra el Grup, permetent prendre les mesures correctores oportunes per mitigar el risc o el possible impacte. Addicionalment, la Societat disposa d'una assegurança que cobreix les despeses legals o danys potencials contra consellers i alta direcció.

La Societat disposa d'una Unitat de Compliment Normatiu, que té la responsabilitat principal de garantir l'adequat compliment de les normes i lleis que puguin afectar a Colonial, garantint una adequada identificació, interpretació, compliment i supervisió d'aquestes normes i lleis, així com assignar rols i responsabilitats necessaris entre els diferents departaments.

taments, unitats de negoci i societats a tal efecte. Addicionalment, Colonial disposa d'una àrea Jurídica responsable de dotar de cobertura legal a la gestió del grup d'acord amb la normativa general i sectorial aplicable.

Riscos de reporting

Amb la finalitat de donar cobertura a aquesta tipologia de riscos, que poden generar errors o incompliment de la informació pública emesa pel grup, i garantir la fiabilitat d'aquesta informació pública pels accionistes i inversors, Colonial ha desenvolupat un Model organitzatiu i de supervisió dels Sistemes de Control Intern de la Informació Financera (SCIIF), el qual ha estat aprovat pels Òrgans de Govern del Grup. En aquest sentit, el Grup compta amb una unitat d'Auditoria Interna, responsable de realitzar les proves necessàries per verificar el compliment de les polítiques, els manuals i els procediments definits per a les SCIIF, validant l'eficàcia dels controls implantats per mitigar els riscos vinculats a aquests processos.

5. Fets posteriors

No s'han produït fets significatius posteriors al tancament de l'exercici 2014.

6. Evolució previsible

A continuació s'ofereixen les perspectives del mercat d'oficines de Madrid, Barcelona i París:

Barcelona i Madrid

Els mercats de lloguer de Barcelona i Madrid, comencen a mostrar signes de recuperació després dels anys de crisi.

En particular, es comencen a veure augments de les rentes prime, tot i que únicament a les zones CBD o noves àrees de negoci. Els mercats perifèrics segueixen amb valors fonamentals molt dèbils.

Existeix una tendència dels inquilins a ubicar-se a zones cèntriques i per primera vegada des de l'inici de la crisi s'observen casos on s'amplia l'espai llogat.

Pel que fa a l'oferta, els percentatges de desocupació es situen per sobre del 10%, si bé existeix una clara escassetat de producte prime en zones cèntriques.

En la mesura que es consolidi la tendència positiva macroeconòmica, es consolidarà la demanda de lloguer pel que segons els principals consultors hauria de produir-se un augment de les rentes, especialment pel producte prime.

En el mercat d'inversió s'ha notat un clar punt d'inflexió amb un augment substancial dels volums de transaccions i una compressió important en les rendibilitats exigides. L'evolució del mercat d'inversió estarà clarament influenciada per la política de tipus d'interès del Banc Central Europeu.

París

A París el mercat d'oficines s'està veient afectat per la debilitat de l'economia francesa. No obstant, al 2014 s'han vist clars indicis de millora en la demanda especialment per a la zona CBD, on existeix una clara escassetat de producte *prime*.

En conseqüència, per immobles *prime* en zones CBD, els principals consultors preveuen una consolidació de la tendència positiva indicada a finals de 2014.

Estratègia pel futur

El mercat d'inversió ha registrat volums de contractació record, sent el millor exercici des de l'any 2007. En l'actual entorn de tipus d'interès baixos, es preveu la continuació de l'elevat interès inversor pel mercat de París, com el mercat d'oficines més important de l'Eurozona.

En aquest context de mercat, Colonial està realitzant una política d'Inversió selectiva, amb l'objectiu de maximitzar el valor pels accionistes.

En particular, centra els seus esforços en trobar producte de qualitat en zones de mercat amb potencial i actius amb el potencial de ser convertits en producte *prime* a través del seu reposicionament.

7. Activitats d'investigació i desenvolupament

A conseqüència de les pròpies característiques del Grup, les seves activitats i la seva estructura, habitualment a Immobiliària Colonial S.A. no es realitzen actuacions d'investigació i desenvolupament.

8. Accions pròpies

Durant l'exercici 2014 Immobiliària Colonial S.A. ha desinvertit totes les accions pròpies que mantenia en cartera, que ascendien a 1.710.000 accions.

9. Altra informació rellevant

No s'ha produït altra informació rellevant.

10. Informe anual de Govern Corporatiu

Conforme el que disposa l'article 538 de la Llei de Societats de Capital, es fa constar que l'Informe Anual de Govern Corporatiu corresponent a l'exercici 2014 s'inclou en el present Informe de Gestió en la seva corresponent secció separada.

3. INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.
INFORME ANUAL DE GOVERN CORPORATIU

A ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

A.1 Completi el quadre següent sobre el capital social de la Societat:

Data d'última modificació	Capital social (€)	Nombre d'accions	Nombre de drets de vot
30/12/2014	797.214.160,00	3.188.856.640	3.188.856.640

Indiqui si hi ha diferents classes d'accions amb diferents drets associats:

NO

A.2 Detalli els titulars directes i indirectes de participacions significatives de la seva societat, a la data de tancament de l'exercici, exclosos els consellers:

Nom o denominació social de l'accionista	Nombre de drets de vot directes	Nombre de drets de vot indirectes	% sobre el total drets de vot
AGUILA, LTD	0	218.001.838	6,84%
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	0	62.484.713	1,96%
INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	0	770.808.294	24,17%
MORA BANC GRUP, S.A.	0	223.064.422	7,00%
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	0	415.933.672	13,04%
THIRD AVENUE MANAGEMENT, LLC	0	97.030.111	3,04%
T.ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	0	97.883.515	3,07%
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC	0	0	0,00%
CREDIT AGRICOLE, S.A.	0	0	0,00%
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	0	0	0,00%
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	0	0	0,00%
CAIXABANK	0	0	0,00%

Nom o denominació social del titular indirecte de la participació	A través de: Nom o denominació social del titular directe de la participació	Nombre de drets de vot
AGUILA, LTD	SNI LUXEMBOURG, S.A.R.L.	218.001.838
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	ALTRES	62.484.713
INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	GRUPO VILLAR MIR, S.A.U.	770.808.294
MORA BANC GRUP, S.A	SICAV AMURA CAPITAL	223.064.422
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR HOLDING LUXEMBOURG II, S.À.R.L.	415.933.672
THIRD AVENUE MANAGEMENT, LLC	ALTRES	97.030.111
T.ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	ALTRES	97.883.515

Indiqui els moviments en l'estructura accionarial més significatius produïts durant l'exercici:

Nom o denominació social de l'accionista	Data de l'operació	Descripció de l'operació
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	22/01/2014	Va sobrepassar el 5% del capital Social
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	21/03/2014	Va descendir del 5% del capital Social
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	02/04/2014	Va descendir del 3% del capital Social
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND III, C.V.	11/06/2014	Va sobrepassar el 3% del capital Social
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND III, C.V.	18/06/2014	Va descendir del 3% del capital Social
HENDERSON GROUP, PLC	27/01/2014	Va sobrepassar el 3% del capital Social
HENDERSON GROUP, PLC	16/04/2014	Va descendir del 3% del capital Social
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	15/01/2014	Va descendir del 3% del capital Social
FIDELITY FUNDS SICAV	03/02/2014	Va sobrepassar el 3% del capital Social
FIDELITY FUNDS SICAV	14/04/2014	Va descendir del 3% del capital Social
CREDIT AGRICOLE, S.A.	23/01/2014	Va descendir del 15% del capital Social
CREDIT AGRICOLE, S.A.	30/01/2014	Va descendir del 5% del capital Social
CREDIT AGRICOLE, S.A.	09/04/2014	Va descendir del 3% del capital Social
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	15/04/2014	Va descendir del 10% del capital Social
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	24/04/2014	Va descendir del 5% del capital Social
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	25/04/2014	Va descendir del 3% del capital Social
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	06/05/2014	Va sobrepassar el 5% del capital Social
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	11/06/2014	Va descendir del 3% del capital Social
COLONY FUNDS SANTS S.À.R.L.	11/06/2014	Va sobrepassar el 3% del capital Social
COLONY FUNDS SANTS S.À.R.L.	18/06/2014	Va descendir del 3% del capital Social
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	22/01/2014	Va descendir del 3% del capital Social
THIRD AVENUE MANAGEMENT, LLC	28/08/2014	Va sobrepassar el 3% del capital Social

Nom o denominació social de l'accionista	Data de l'operació	Descripció de l'operació
T.ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	19/06/2014	Va sobrepassar el 3% del capital Social
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	02/04/2014	Va sobrepassar el 3% del capital Social
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	09/04/2014	Va sobrepassar el 5% del capital Social
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	06/05/2014	Va sobrepassar el 10% del capital Social
MORA BANC GRUP, S.A	23/01/2014	Va sobrepassar el 5% del capital Social
MORA BANC GRUP, S.A	25/04/2014	Va descendir del 5% del capital Social
MORA BANC GRUP, S.A	29/04/2014	Va descendir del 3% del capital Social
MORA BANC GRUP, S.A	30/04/2014	Va descendir del 2% del capital Social (només paradisos fiscals)
MORA BANC GRUP, S.A	07/05/2014	Va sobrepassar el 5% del capital Social
INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	14/01/2014	Va sobrepassar el 20% del capital Social
INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	14/05/2014	Va sobrepassar el 20% del capital Social
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	30/01/2014	Va sobrepassar el 2% del capital Social (només paradisos fiscals)
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	03/02/2014	Va sobrepassar el 3% del capital Social
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	14/04/2014	Va descendir del 3% del capital Social
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	29/04/2014	Va descendir del 1% del capital Social (només paradisos fiscals)
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	08/05/2014	Va sobrepassar el 2% del capital Social (només paradisos fiscals)
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED	28/05/2014	Va descendir del 2% del capital Social (només paradisos fiscals)
AGUILA, LTD	22/01/2014	Va sobrepassar el 2% del capital Social (només paradisos fiscals)
AGUILA, LTD	22/02/2014	Va sobrepassar el 3% del capital Social
AGUILA, LTD	06/05/2014	Va sobrepassar el 5% del capital Social
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC	14/01/2014	Va descendir del 3% del capital Social

A.3 Completi els quadres següents sobre els membres del Consell d'Administració de la Societat, que posseeixin drets de vot de les accions de la Societat:

Nom o denominació social del conseller	Nombre de drets de vot directes	Nombre de drets de vot indirectes	% sobre el total de drets de vot
SR. JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	0	0	0,00%
SR. PEDRO VIÑOLAS SERRA	140	0	0,00%
SR. JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	18.201	0	0,00%
SRA. ANA SAINZ DE VICUÑA	15.500	0	0,00%
SR. CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	13.610	11.700	0,00%
SR. FRANCESC MORA SAGUÉS	0	0	0,00%
SR. JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	0	0	0,00%
GRUP VILLAR MIR, S.A.U.	770.858.294	0	24,17%
SR. JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	0	0	0,00%
SRA. SILVIA VILLAR-MIR DE FUENTES	0	0	0,00%
SR. LUIS MALUQUER TREPAT	145.040	0	0,00%

Nom o denominació social del titular indirecte de la participació	A través de: Nom o denominació social del titular directe de la participació	Nombre de drets de vot
SR. CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	EUR CONSULTORES, S.L.	11.700

% total de drets de vot en poder del Consell d'Administració	24,18%
--	--------

Completi els quadres següents sobre els membres del Consell d'Administració de la Societat, que posseeixin drets sobre accions de la societat:

Nom o denominació social del conseller	Nombre de drets directes	Nombre de drets de vot indirectes	Nombre d'accions equivalents	% sobre el total de drets de vot
SR. PEDRO VIÑOLAS SERRA	6.348.835	0	6.348.835	0,20%
SR. JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	2.441.860	0	2.441.860	0,08%

A.4 Indiqui, si s'escau, les relacions d'índole familiar, comercial, contractual o societària que hi hagi entre els titulars de participacions significatives, en la mesura que siguin conegudes per la Societat, excepte quan siguin escassament rellevants o derivin del gir o tràfic comercial ordinari:

A.5 Indiqui, si s'escau, les relacions d'índole comercial, contractual o societària que hi hagi entre els titulars de participacions significatives, i la societat i/o el seu grup, excepte que siguin escassament rellevants o derivin del gir o tràfic comercial ordinari:

A.6 Indiqui si han estat comunicats a la Societat pactes parasocials que l'afectin, segons el que estableixen els articles 530 i 531 de la Llei de Societats de Capital. Si s'escau, descrigui'ls breument i relacioni els accionistes vinculats pel pacte:

NO

Indiqui si la Societat coneix l'existència d'accions concertades entre els seus accionistes. Si s'escau, descrigui-les breument:

NO

En el cas que durant l'exercici s'hagi produït alguna modificació o ruptura dels esmentats pactes o acords o accions concertades, indiqui-ho expressament:

No aplica

A.7 Indiqui si hi ha alguna persona física o jurídica que exerceixi o pugui exercir el control sobre la Societat, d'acord amb l'article 4 de la Llei del Mercat de Valors. Si s'escau, identifiqui-la:

NO

Observacions

A.8 Completi els quadres següents sobre l'autocartera de la Societat:

A data de tancament de l'exercici:

Nombre d'accions directes	Nombre d'accions indirectes (*)	% total sobre capital social
0	0	0,00%

(*) A través de:

Detalli les variacions significatives, d'acord amb el que disposa el Reial Decret 1362/2007, realitzades durant l'exercici:

A.9 Detalli les condicions i el termini del mandat vigent de la Junta d'Accionistes al Consell d'Administració per emetre, recomprar o transmetre accions pròpies.

La Junta General d'Accionistes celebrada el 30 de juny de 2014 va atorgar, a partir del punt vuitè de l'ordre del dia, una autorització al Consell d'Administració perquè, de conformitat amb el que s'estableix a l'article 146 i concordants de la Llei de Capital i la resta de normativa aplicable, pogués dur a terme, directament o indirectament, i en la mesura que ho estimés convenient considerant les circumstàncies, l'adquisició derivativa d'accions de la pròpia Societat.

El preu mínim o contraprestació per l'adquisició serà l'equivalent al valor nominal de les accions pròpies adquirides, i el preu màxim o contraprestació per l'adquisició serà l'equivalent al valor de cotització de les accions pròpies adquirides en un mercat secundari oficial en el moment de l'adquisició. En cap moment el valor nominal de les accions adquirides, directament o indirectament, que se sumen al que ja posseeixin la Societat i les seves filials, no podrà excedir del deu (10) per cent del capital subscrit o de l'import màxim que es pugui establir legalment. Les modalitats d'adquisició podran consistir en compravenda, permuta o qualsevol altra modalitat de negoci a títol oneros, segons ho aconsellin les circumstàncies.

La present autorització es concedeix per a un període de 5 anys.

Es fa constar que l'autorització atorgada per adquirir accions pròpies pot ser utilitzada, totalment o parcialment, per al seu lliurament o transmissió a administradors, directius o empleats de la Societat o de societats del seu Grup, directament, o com a conseqüència de l'exercici per part d'aquells de drets d'opció, tot això en el marc dels sistemes retributius referenciats al valor de cotització de les accions de la Societat aprovats degudament.

A.10 Indiqui si hi ha qualque restricció a la transmissibilitat de valors i/o qualsevol restricció al dret de vot. En particular, es comunicarà l'existència de qualsevol tipus de restriccions que puguin dificultar la presa de control de la societat mitjançant l'adquisició de les seves accions en el mercat.

NO

A.11 Indiqui si la Junta General ha acordat adoptar mesures de neutralització davant d'una oferta pública d'adquisició en virtut del que disposa la Llei 6/2007.

NO

Si s'escau, expliqui les mesures aprovades i els termes en què es produirà la ineficiència de les restriccions:

No aplica

A.12 Indiqui si la Societat ha emès valors que no es negocien en un mercat regulat comunitari.

NO

B JUNTA GENERAL

B.1 Indiqui i, si s'escau, detalli si hi ha diferències amb el règim de mínims previst a la Llei de Societats de Capital (LSC), respecte al quòrum de constitució de la junta general.

NO

B.2 Indiqui i, si s'escau, detalli si hi ha diferències amb el règim previst a la Llei de Societats de Capital (LSC) per a l'adopció d'acords socials:

NO

Descrigui en què es diferencia del règim previst a la LSC:

B.3 Indiqui les normes aplicables a la modificació dels estatuts de la Societat. En particular, es comunicaran les majories previstes per a la modificació dels estatuts, com també, si s'escau, les normes previstes per a la tutela dels drets dels socis en la modificació dels estatuts.

D'acord amb el que s'ha indicat a l'article 22 dels Estatuts Socials, perquè la Junta pugui acordar vàlidament la modificació dels Estatuts, hi hauran de concórrer, en primera convocatòria, accionistes que, presents o representats, posseeixin, almenys, el 50% del capital subscrit amb dret de vot. En segona convocatòria serà suficient la concurrència del 25% d'aquest capital.

Així mateix, per a l'adopció vàlida de l'acord corresponent, l'article 25 dels Estatuts Socials indica que, quan en segona convocatòria hi concorrin accionistes que representin el 25% o més del capital subscrit amb dret de vot sense assolir el 50% del capital subscrit amb dret de vot, els acords només podran adoptar-se vàlidament amb el vot favorable dels 2/3 del capital present i representat a la Junta.

Igualment, els articles 16 i 22 del Reglament de la Junta General recullen les mateixes normes que s'indiquen en els Estatuts Socials respecte a la seva modificació, si bé s'indica a l'últim article esmentat que, en el cas de modificacions d'estatuts, cada article o grup d'articles que siguin substancialment independents s'hauran de votar separatament, per tal que els accionistes puguin exercir separatament les seves preferències de vot.

B.4 Indiqui les dades d'assistència a les juntes generals celebrades a l'exercici al qual es refereix el present informe i les de l'exercici anterior.

			Dades d'assistència		
Data Junta General	% de presència física	% en representació	% vot a distància		Total
			Vot electrònic	Altres	
27/06/2013	53,96%	26,12%	0,00%	0,00%	80,08%
21/01/2014	67,42%	3,87%	0,00%	0,00%	71,29%
08/04/2014	12,72%	43,72%	0,00%	0,00%	56,44%
30/06/2014	39,11%	28,33%	0,00%	0,00%	67,44%

B.5 Indiqui si hi ha alguna restricció estatutària que estableixi un nombre mínim d'accions necessàries per assistir a la Junta General:

SÍ

Nombre d'accions necessàries per assistir a la Junta General	50
--	----

B.6 Indiqui si s'ha acordat que determinades decisions que comportin una modificació estructural de la societat ("filialització", compravenda d'actius operatius essencials, operacions equivalents a la liquidació de la Societat...) han de ser sotmeses a l'aprovació de la Junta General d'Accionistes, encara que no ho exigeixin de forma expressa les Lleis Mercantils.

NO

B.7 Indiqui l'adreça i el mode d'accés a la pàgina web de la Societat a la informació sobre govern corporatiu i altra informació sobre les juntes generals que hagi de posar-se a disposició dels accionistes a través de la pàgina web de la Societat.

Pàgina web corporativa: www.inmocolonial.com

Per accedir a la pàgina web corporativa a la informació sobre govern corporatiu i altra informació sobre les juntes generals, s'haurà de seleccionar la pestanya "Informació per a accionistes i inversors". Una vegada dintre, en el menú ubicat en el lateral esquerre de la pàgina, caldrà accedir a la pestanya "Govern Corporatiu" on es troba tota la informació corporativa sobre la matèria tot considerant el que es preveu a la legalitat vigent.

C ESTRUCTURA DE L'ADMINISTRACIÓ DE LA SOCIETAT

C.1 Consell d'Administració

C.1.1 Nombre màxim i mínim de consellers previstos en els Estatuts Socials:

Nombre màxim de consellers	15
Nombre mínim de consellers	5

C.1.2 Completa el següent quadre amb els membres del Consell:

Nom o denominació social del conseller	Representant	Càrrec en el Consell	Data primer nomenament	Data últim nomenament	Procediment d'elecció
SR. CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA		CONSELLER	19/06/2008	30/06/2014	VOTACIÓ EN JUNTA D'ACCIONISTES
SR. JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS		CONSELLER	19/06/2008	30/06/2014	VOTACIÓ EN JUNTA D'ACCIONISTES
SR. PEDRO VIÑOLAS SERRA		CONSELLER DELEGAT	18/07/2008	30/06/2014	VOTACIÓ EN JUNTA D'ACCIONISTES
SR. JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO		PRESIDENT	19/06/2008	30/06/2014	VOTACIÓ EN JUNTA D'ACCIONISTES
SR. LUIS MALUQUER TREPAT		CONSELLER	31/07/2013	30/06/2014	VOTACIÓ EN JUNTA D'ACCIONISTES
SRA. ANA SAINZ DE VICUÑA		CONSELLERA	30/06/2014	30/06/2014	VOTACIÓ EN JUNTA D'ACCIONISTES
GRUP VILLAR MIR, S.A.U.	SR. JUAN MIGUEL VILLAR- MIR	CONSELLER	13/05/2014	30/06/2014	VOTACIÓ EN JUNTA D'ACCIONISTES
SR. JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES		CONSELLER	30/06/2014	30/06/2014	VOTACIÓ EN JUNTA D'ACCIONISTES
SRA. SILVIA VILLAR- MIR DE FUENTES		CONSELLER	30/06/2014	30/06/2014	VOTACIÓ EN JUNTA D'ACCIONISTES
SR. JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES		CONSELLER	30/06/2014	30/06/2014	VOTACIÓ EN JUNTA D'ACCIONISTES

Nom o denominació social del conseller	Representant	Càrrec en el Consell	Data primer nomenament	Data últim nomenament	Procediment d'elecció
SR. FRANCESC MORA SAGUÉS		CONSELLER	30/06/2014	30/06/2014	VOTACIÓ EN JUNTA D'ACCIONISTES

Nombre total de consellers	11
----------------------------	----

Indiqui els cessaments que s'hagin produït en el Consell d'Administració durant el període subjecte a informació:

Nom o denominació social del conseller	Condicció del conseller en el moment del cessament	Data de baixa
HDA CONSEIL, S.A.R.L.	Conseller Dominical	13/05/2014
SR. JAVIER FAUS SANTASUSANA	Altres Conseller	22/05/2014

C.1.3 Completi els quadres següents sobre els membres del Consell i la seva distinta condició:

CONSELLERS EXECUTIUS

Nom o denominació del conseller	Comissió que ha informat el seu nomenament	Càrrec en l'organigrama de la societat
SR. PEDRO VIÑOLAS SERRA	COMISSIÓ DE NOMENAMENTS I RETRIBUCIONS	CONSELLER DELEGAT
SR. JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	COMISSIÓ DE NOMENAMENTS I RETRIBUCIONS	PRESIDENT
Nombre total de consellers executius		2
% sobre el total del Consell		18,18%

CONSELLERS EXTERNS DOMINICALS

Nom o denominació del conseller	Comissió que ha informat el seu nomenament	Nom o denominació de l'accionista significatiu a qui representa o que ha proposat el seu nomenament
GRUP VILLAR MIR, S.A.U.	COMISSIÓ DE NOMENAMENTS I RETRIBUCIONS	INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.
SR. JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	COMISSIÓ DE NOMENAMENTS I RETRIBUCIONS	INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.
SRA. SILVIA VILLAR-MIR DE FUENTES	COMISSIÓ DE NOMENAMENTS I RETRIBUCIONS	INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.
SR. JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	COMISSIÓ DE NOMENAMENTS I RETRIBUCIONS	AGUILA LTD.
SR. FRANCESC MORA SAGUÉS	COMISSIÓ DE NOMENAMENTS I RETRIBUCIONS	MORA BANC GRUP, S.A.
Nombre total de consellers dominicals		5
% sobre el total del Consell		45,45%

CONSELLERS EXTERNS INDEPENDENTS**Nom o denominació del conseller**

SR. CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA

Perfil

Llicenciat en Dret per la Universitat de Navarra, Màster en Estudis Europeus per la Universitat de Lovaina (Bèlgica) i cursos de Doctorat en Dret a la Universitat Complutense de Madrid, com també cursos d'especialització en dret mercantil per a postgraduats en el Centre de Formació del Banc d'Espanya. Va completar els seus estudis en Dret Internacional a l'Acadèmia de Dret Internacional de La Haia, en Dret Comparat i Organitzacions Internacionals a Estrasburg i en el Collège Universitaire d'Études Fédéralistes Niça, Val d'Aosta. Des de 1978 fins a 1983 va ser Vocal Assessor del Ministre i de la Secretaria d'Estat per a les Relacions amb les Comunitats Europees, des d'on va participar en la negociació de l'adhesió d'Espanya. Així mateix, des de 1984 fins a 1986 va ocupar el càrrec de Director General d'Assessorament Comunitari en el Grup Banco Hispano Americano. Ha estat també Conseller d'Abantia Corporación. Així mateix, ha estat Conseller de Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (Lead Independent Director) i Conseller General de La Caixa. Membre del Secretariat Internacional de la World Federalist Youth (Amsterdam, Holanda); Secretari de la LECE, Madrid (Lliga Europea de Cooperació Econòmica); Secretari de la Fundació per al Progrés i la Democràcia, Diputat (Tresorer) de la Junta de Govern de l'Illustre Col·legi d'Advocats de Madrid i vocal de la Comissió Executiva del Real Institut Elcano. Així mateix, ha desenvolupat una important tasca docent a la Facultat de Ciències Polítiques de la Universitat Complutense i a l'Institut d'Estudis Europeus de la Universitat d'Alcalà de Henares, entre altres, i és autor de nombroses publicacions. Actualment és President d'Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A. i continua en l'exercici de l'advocacia des del seu despatx Carlos Fernández-Lerga Abogados, en el qual es dedica fonamentalment a l'assessorament legal en dret mercantil i civil. Així mateix, en l'actualitat és membre del Consell d'Administració de SFL.

Nom o denominació del conseller

SR. JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS

Perfil

Llicenciat en Història Moderna i Contemporània per la Universitat de Barcelona. Ha participat en un gran nombre de cursos en Direcció i Administració d'Empreses, Màrqueting, Anàlisi de Riscos i Prevenció contra el Blanqueig dels Diners. Des de 1974 fins a 1995 va ocupar diferents càrrecs de responsabilitat a Lloyds Bank International Londres, Dubai, Brasil, Paraguai i Espanya, com a Director Sucursal a Sao Bernardo do Camp (Brasil), Director General Adjunt a Paraguai i Director de Comerç Exterior, Màrqueting i UK Corporate Banking a Madrid. Així mateix, des de 1995 fins a juny de 2008 ha exercit diversos càrrecs a The Bank of New York Mellon, com ara Managing Director i Director Regional per a Espanya, Portugal i Andorra a Madrid, i Managing Director i Cap de la Divisió d'Amèrica Llatina i el Carib a Nova York.

Nom o denominació del conseller

SRA. ANA SAINZ DE VICUÑA

Perfil

Llicenciada en Economia Agrària per la Reading University de Regne Unit, compta amb un Program for Management Development per la Universitat de Harvard.

Va treballar durant 18 anys (1984-2003) a Merrill Lynch a Espanya. Va iniciar la seva carrera a la Banca Privada, on hi va estar 12 anys. Posteriorment es va incorporar a la Societat de Valors i Borsa que es va constituir després de l'adquisició de FG, i va ser responsable de la seva integració, de la mà del Sr. Claudio Aguirre; posteriorment es va responsabilitzar de les operacions, sistemes, RRHH i finances. Finalment va ser nomenada Directora General de la sucursal a Espanya de Merrill Lynch International Bank. També ha estat membre del Consell de Mobile Dreams Factory, una agència de màrqueting i publicitat mòbil, i d'Asturbega, embotellador de Coca-Cola al nord d'Espanya. Actualment forma part del Comitè fundacional de la Fundació ARPI (Foundation for Art Research Partnership and Education).

Des de 2004, és membre del Consell i del Comitè de Direcció de Corporació Financera Guadalmar (CFG), un Family Office amb actius a Espanya i Llatinoamèrica, principalment Argentina i Xile. Supervisa el Comitè d'Actius Financers que gestiona les carteres de valors, com també les inversions de la família en el Grup Security, del qual també és Consellera, i en els grups hotelers Awasi i W Santiago.

Nombre total de consellers independents	3
% total del Consell	27,27%

Indiqui si algun conseller qualificat com a independent percep de la Societat, o del seu mateix grup, qualsevol quantitat o benefici per un concepte diferent de la remuneració de conseller, o manté o ha mantingut, durant l'últim exercici, una relació de negocis amb la Societat o amb qualsevol societat del seu grup, ja sigui en nom propi o com a accionista significatiu, conseller o alt directiu d'una entitat que mantingui o hagués mantingut aquesta relació.

NO

Si s'escau, s'inclourà una declaració motivada del Consell sobre les raons per les quals considera que aquest conseller pot exercir les seves funcions en qualitat de conseller independent.

ALTRES CONSELLERS EXTERNS

Nom o denominació del conseller	Comissió que ha informat o proposat el seu nomenament
SR. LUIS MALUQUER TREPAT	COMISSIÓ DE NOMENAMENTS I RETRIBUCIONS
Nombre total d'altres consellers externs	1
% total del Consell	9,09%

Detalli els motius pels quals no es puguin considerar dominicals o independents i els seus vincles, ja sigui amb la societat o els seus directius, ja sigui amb els seus accionistes:

Nom o denominació del conseller

SR. LUIS MALUQUER TREPAT

Societat, directiu o accionista amb què manté el vincle

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Motius:

El Sr. Luis Maluquer Trepato ha prestat serveis jurídics al Grup Colonial, motiu pel qual s'ha considerat que té el caràcter d'“Altre Conseller Extern”.

Indiqui les variacions que, si s'escau, s'hagin produït durant el període en la tipologia de cada conseller:

C.1.4 Completi el següent quadre amb la informació relativa al nombre de conselleres durant els últims 4 exercicis, com també el caràcter d'aquestes conselleres:

	Nombre de conselleres				% sobre el total de consellers de cada tipologia			
	Exercici 2014	Exercici 2013	Exercici 2012	Exercici 2011	Exercici 2014	Exercici 2013	Exercici 2012	Exercici 2011
Executiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	1	0	0	0	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independent	1	0	0	0	33,33%	0,00%	0,00%	0,00%
Altres Externes	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	2	0	0	0	18,18%	0,00%	0,00%	0,00%

C.1.5 Expliqui les mesures que, si s'escau, s'hagin adoptat per procurar incloure en el Consell d'Administració un nombre de dones que permeti assolir una presència equilibrada de dones i homes.

Explicació de les mesures

De conformitat amb el que s'ha establert a l'article 35 del Reglament del Consell d'Administració d'Inmobiliària Colonial, S.A., la Comissió de Nomenaments i Retribucions vetllarà perquè en proveir-se de noves vacants en el Consell, els procediments de selecció no pateixin de matisos implícits que obstaculitzin la selecció de conselleres, de manera que la Societat cerqui deliberadament i inclogui, entre els potencials candidats, dones que reuneixin el perfil professional pretès.

C.1.6 Expliqui les mesures que, si s'escau, ha convingut la comissió de nomenaments perquè els procediments de selecció no pateixin de matisos implícits que obstaculitzin la selecció de conselleres, i la companyia cerqui deliberadament i inclogui, entre els potencials candidats, dones que reuneixin el perfil professional cercat:

Explicació de les mesures

De conformitat amb el que s'ha recollit en el Reglament del Consell d'Administració, tant el Consell d'Administració com la Comissió de Nomenaments i Retribucions han vetllat perquè els candidats proposats a consellers reuneixin els requisits d'experiència, competència tècnica i idoneïtat exigits pel Reglament del Consell d'Administració.

En aquest sentit, ha de destacar-se que el Consell d'Administració té atribuïda expressament a la Comissió de Nomenaments i Retribucions, d'acord amb l'article 35 del Reglament del Consell, la funció de vetllar perquè el procediment de selecció de consellers no pateixi dels esmentats matisos i que els nomenaments que el Consell d'Administració efectui mitjançant cooptació i les propostes de nomenaments que s'elevin a la Junta estiguin basats en criteris estrictament professionals. Respecte a això, durant l'exercici 2014, la Comissió de Nomenaments i Retribucions ha informat favorablement sobre el nomenament de la Sra. Silvia Villar-Mir de Fuentes com a consellera dominical, i ha proposat el nomenament com a consellera independent de la Sra. Ana Sainz de Vicuña.

Quan a pesar de les mesures que, si s'escau, s'hagin adoptat, sigui escàs o nul el nombre de conselleres, expliqui els motius que ho justifiquin:

Explicació dels motius

L'any 2014 s'han incorporat al Consell d'Administració dues conselleres, una amb caràcter dominical i una altra amb caràcter independent. Com a resultat d'aquestes incorporacions, el 18,18% dels membres del Consell d'Administració són dones, la qual cosa suposa estar per sobre de la mitjana de les companyies cotitzades (segons informes anuals de govern corporatiu de 2013) i un increment substancial a la pròpia companyia.

C.1.7 Expliqui la forma de representació en el Consell dels accionistes amb participacions significatives.

De conformitat amb el que s'ha establert a l'article 4 del Reglament del Consell d'Administració d'Inmobiliària Colonial, S.A., el Consell d'Administració, en l'exercici de les seves facultats de proposta a la Junta General d'accionistes i de cooptació per a la cobertura de vacants, procurarà que en la composició del Consell els consellers dominicals i independents constitueixin àmplia majoria i que el nombre de consellers executius sigui el mínim necessari, tenint en compte l'estructura accionarial de la Societat i el capital representat en el Consell.

Així mateix, dins dels consellers externs, la relació entre el nombre de consellers dominicals i el d'independents reflectirà la proporció existent entre el capital de la societat representat pels consellers dominicals i la resta del capital.

En aquest sentit, es consideraran consellers dominicals:

- a. Aquells que posseeixin una participació accionarial superior o igual a la que es consideri legalment com a significativa o que hagin estat designats per la seva condició d'accionistes, encara que la seva participació accionarial no assoleixi aquesta quantia.
- b. Els qui representin accionistes dels assenyalats a la lletra precedent.

A l'efecte d'aquesta definició es presumirà que un conseller representa un accionista quan:

- Hagi estat nomenat en exercici del dret de representació proporcional en el Consell d'Administració.
- Sigui conseller, alt directiu, empleat o prestador no ocasional de serveis a aquest accionista, o a societats pertanyents al seu mateix grup.
- De la documentació societària es desprengui que l'accionista assumeix que el conseller ha estat designat per ell o li representa.
- Sigui cònjuge, persona lligada per anàloga relació afectiva, o parent fins a segon grau d'un accionista significatiu.

C.1.8 Expliqui, si s'escau, les raons per les quals s'han nomenat consellers dominicals a instància d'accionistes, la participació accionarial dels quals és inferior al 5% del capital:

Indiqui si no s'han atès peticions formals de presència en el Consell procedents d'accionistes, la participació accionarial dels quals és igual o superior a la d'altres, a instància de la qual s'haguessin designat consellers dominicals. Si s'escau, expliqui les raons per les quals no s'hagin atès:

NO

C.1.9 Indiqui si algun conseller ha cessat en el seu càrrec abans del termini del seu mandat, si aquest ha explicat les seves raons i a través de quin mitjà, al Consell, i, en el cas que ho hagi fet per escrit a tot el Consell, expliqui tot seguit, almenys, els motius que aquest ha donat:

Nom del conseller

SR. JAVIER FAUS SANTASUSANA

Motiu del cessament:

Per evitar possibles i futures situacions d'incompatibilitat o de conflicte d'interès derivats de la seva activitat professional en altres entitats. La seva renúncia va ser comunicada a través de carta de data 22 de maig de 2014.

Nom del conseller

HDA CONSEIL, S.A.R.L.

Motiu del cessament

Per la venda a càrrec de Credit Agricole CIB de la seva participació en el capital de Colonial. Aquesta situació va ser comunicada mitjançant carta de data 2 de maig de 2014.

C.1.10 Indiqui, en el cas que n'hi hagi, les facultats que tenen delegades el o els conseller/s delegat/s:

Nom o denominació social del conseller

SR. PEDRO VIÑOLAS SERRA

Breu descripció

Se li atribueixen totes les facultats legalment i estatutàriament delegables.

C.1.11 Identifiqui, si s'escau, els membres del Consell que assumeixin càrrecs d'administradors o directius en altres societats que formin part del grup de la societat cotitzada:

Nom o denominació social del conseller	Denominació social de l'entitat cotitzada	Càrrec
SR. CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE	CONSELLER
SR. PEDRO VIÑOLAS SERRA	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE	CONSELLER
SR. PEDRO VIÑOLAS SERRA	COLONIAL INVEST, S.L.	REPRESENTANT DE L'ADMINISTRADOR ÚNIC (INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.)
SR. PEDRO VIÑOLAS SERRA	COLONIAL TRAMIT, S.L.	REPRESENTANT DE L'ADMINISTRADOR ÚNIC (INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.)
SR. JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE	PRESIDENT I CONSELLER
SR. LUIS MALUQUER TREPAT	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE	CONSELLER

C.1.12 Detallí, si s'escau, els consellers de la seva societat que siguin membres del Consell d'Administració d'altres entitats cotitzades en mercats oficials de valors diferents del seu grup, que hagin estat comunicades a la societat:

Nom o denominació social del conseller	Denominació social de l'entitat cotitzada	Càrrec
GRUP VILLAR MIR, S.A.U.	OBRASCON HUARTE LAIN (OHL), S.A.	PRESIDENT
GRUP VILLAR MIR, S.A.U.	ABERTIS INFRAESTRUCTURAS, S.A.	VICEPRESIDENT
GRUP VILLAR MIR, S.A.U.	BANCO SANTANDER	CONSELLER
SR. JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	OBRASCON HUARTE LAIN (OHL), S.A.	CONSELLER
SR. JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	ABERTIS INFRAESTRUCTURAS, S.A.	CONSELLER
SRA. SILVIA VILLAR-MIR DE FUENTES	OBRASCON HUARTE LAIN (OHL), S.A.	CONSELLERA
SR. JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	BTG PACTUAL GROUP (BRASIL)	CONSELLER
SR. JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VALOREM, S.A. (COLOMBIA)	CONSELLER
SR. JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	UNIÓN DE CERVECERÍAS PERUANAS BACKUS & JOHNSTON (PERÚ)	CONSELLER

C.1.13 Indiqui i, si s'escau, expliqui, si la Societat ha establert regles sobre el nombre de consells dels quals puguin formar part els seus consellers:

NO

C.1.14 Assenyali les polítiques i estratègies generals de la Societat que el Consell en ple s'ha reservat aprovar:

La política d'inversions i finançament	SÍ
La definició de l'estructura del grup de societats	SÍ
La política de govern corporatiu	SÍ
La política de responsabilitat social corporativa	SÍ
El pla estratègic o de negoci, com també els objectius de gestió i pressupost anuals	SÍ
La política de retribucions i avaluació de l'exercici dels alts directius	SÍ
La política de control i gestió de riscos, com també el seguiment periòdic dels sistemes interns d'informació i control	SÍ
La política de dividends, com també la d'autocartera i, en especial, els seus límits	SÍ

C.1.15 Indiqui la remuneració global del Consell d'Administració:

Remuneració del Consell d'Administració (milers d'euros)	4.959
Import de la remuneració global que correspon als drets acumulats pels consellers en matèria de pensions (milers d'euros)	0
Remuneració global del Consell d'Administració (milers d'euros)	4.959

C.1.16 Identifiqui els membres de l'alta direcció que no siguin al seu torn consellers executius, i indiqui la remuneració total meritada a favor seu durant l'exercici:

Nom o denominació social	Càrrec/s
SR. ALBERTO ALCOBER TEIXIDO	DIRECTOR ÀREA DE NEGOCI
SRA. NURIA OFERIL COLL	DIRECTORA DE L'ASSESSORIA JURÍDICA
SRA. CARMINA GANYET CIRERA	DIRECTORA GENERAL CORPORATIVA
SR. JOSÉ MARTÍNEZ FLOR	DIRECTOR DE RECURSOS HUMANS, AUDITORIA INTERNA I SERVEIS GENERALS
Remuneració total alta direcció (en milers d'euros)	2.127

C.1.17 Indiqui, si s'escau, la identitat dels membres del Consell que siguin, a la vegada, membres del Consell d'Administració de societats d'accionistes significatius i/o en entitats del seu grup:

Nom o denominació social del conseller	Denominació social de l'accionista significatiu	Càrrec
SR. JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	CONSELLER
SRA. SILVIA VILLAR-MIR DE FUENTES	INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	CONSELLERA

Detalli, si s'escau, les relacions rellevants diferents de les incloses a l'epígraf anterior, dels membres del Consell d'Administració que els vinculin amb els accionistes significatius i/o en entitats del seu grup:

Nom o denominació social del conseller vinculat

GRUP VILLAR MIR, S.A.U.

Nom o denominació social de l'accionista significatiu vinculat

INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.

Descripció relació

INMOBILIARIA ESPACIO, S.A. és propietària de forma directa del 100% del Grup Villar Mir, S.A.U.

C.1.18 Indiqui si s'ha produït durant l'exercici alguna modificació en el reglament del Consell:

sí

Descripció de les modificacions

Es va modificar el Reglament del Consell a fi de: (i) facilitar el funcionament de la Comissió Executiva en cas d'absència, malaltia o impossibilitat del President per a l'exercici de les seves funcions, per la qual cosa es preveu la designació d'un vicepresident, per al qual es va modificar l'article 32 del Reglament, i (ii) es va incloure un nou article 27 bis, amb l'objectiu d'adequar el contingut del Reglament del Consell d'Administració a les recomanacions en matèria de govern corporatiu en les societats cotitzades, introduint la figura del conseller coordinador nomenat entre els consellers independents.

C.1.19 Indiqui els procediments de selecció, nomenament, reelecció, avaluació i remoció dels consellers. Detalli els òrgans competents, els tràmits que s'han de seguir i els criteris a emprar en cadascun dels procediments.

Els procediments de selecció, nomenament i reelecció dels consellers es regulen a l'article 9 del Reglament del Consell d'Administració.

Sense perjudici del que s'ha indicat, l'article 4.3 del Reglament del Consell d'Administració estableix que els consellers independents no hauran de romandre com a tals durant un període continuat superior a 12 anys.

Pel que fa al cessament o remoció dels consellers, aquesta qüestió apareix regulada a l'article 11 del Reglament del Consell d'Administració.

C.1.20 Indiqui si el Consell d'Administració ha procedit durant l'exercici a realitzar una avaluació de la seva activitat:

Sí

Si s'escau, expliqui en quina mesura l'autoavaluació ha donat lloc a canvis importants en la seva organització interna i sobre els procediments aplicables a les seves activitats:

Descripció modificacions

No s'han produït, ja que l'autoavaluació ha estat satisfactòria.

C.1.21 Indiqui els supòsits en què estan obligats a dimitir els consellers.

De conformitat amb l'article 11 del Reglament del Consell d'Administració, els membres del Consell d'Administració hauran de posar el seu càrrec a disposició del Consell d'Administració i formalitzar, si aquest ho considera convenient previ informe de la Comissió de Nomenaments i Retribucions, la corresponent dimissió en els casos següents:

- "1. Quan incorrin en algun dels supòsits d'incompatibilitat o prohibició legalment establerts.
2. Quan cessin en els llocs executius als quals estigués associat el seu nomenament com a conseller o quan desapareguin les raons per les quals van ser nomenats. En particular, si es tracta de Consellers dominicals, quan l'accionista a instància del qual han estat nomenats transmeti íntegrament la participació que tenia en Immobiliària Colonial o la redueixi fins a un nivell que exigeixi la reducció del nombre dels seus Consellers dominicals.
3. En els supòsits en què, no obstant això el que s'ha previst en el paràgraf anterior, el Consell d'Administració estimi que hi concorren causes que justifiquin la permanència del conseller es tindrà en compte en particular la incidència que les noves circumstàncies sobrevingudes puguin tenir sobre la qualificació del conseller.
4. Quan resultin greument amonestats per la Comissió de Nomenaments i Retribucions per haver infringit les seves obligacions com a Consellers.
5. Quan la seva continuïtat com a membre del Consell pugui afectar negativament el funcionament del Consell o el crèdit i reputació de la Societat, i en haver els Consellers d'informar el Consell de les causes penals en què apareguin com a imputats, com també de les seves posteriors vicissituds processals. En tot cas, si algun conseller resultés processat o es dictés contra ell interlocutòria d'obertura de judici oral per algun dels delictes tipificats a la Llei de Societats de Capital, el Consell examinarà el cas tan aviat com sigui possible i, a la vista de les circumstàncies concretes, decidirà si procedeix o no que el conseller continuï en el seu càrrec, i donarà compte raonat d'això a l'Informe Anual de govern Corporatiu."

C.1.22 Indiqui si la funció de primer executiu de la Societat recau en el càrrec de president del Consell. Si s'escau, expliqui les mesures que s'han pres per limitar els riscos d'acumulació de poders en una única persona:

NO

Indiqui i, si s'escau, expliqui si s'han establert regles que facultin un dels consellers independents per sol·licitar la convocatòria del Consell o la inclusió de nous punts en l'ordre del dia, per coordinar i fer-se ressò de les preocupacions dels consellers externs i per dirigir l'avaluació pel Consell d'Administració.

SÍ

Explicació de les regles

S'ha designat entre els consellers independents un conseller Independent Coordinador, que de conformitat amb l'article 27bis del Reglament del Consell d'Administració exercirà les funcions següents: i) sol·licitar al President del Consell d'Administració la convocatòria d'aquest quan ho estimi convenient; ii) sol·licitar la inclusió d'assumptes a l'ordre del dia de les reunions del Consell d'Administració; iii) coordinar la tasca dels consellers no executius; iv) dirigir, si s'escau, l'avaluació del President del Consell d'Administració, i v) la resta de funcions que el Consell d'Administració acordi atribuir-li.

C.1.23 S'exigeixen majories reforçades, diferents de les legals, en algun tipus de decisió?

NO

Si s'escau, descrigui les diferències.

C.1.24 Expliqui si hi ha requisits específics, diferents dels relatius als consellers, per ser nomenat president del Consell d'Administració.

NO

C.1.25 Indiqui si el president té vot de qualitat:

SÍ

Matèries en què hi ha vot de qualitat

De conformitat amb el que s'ha establert en els articles 29 dels Estatuts Socials i 38 del Reglament del Consell d'Administració, els acords s'adoptaran per majoria absoluta dels consellers concurrents a la reunió. En cas d'empat, decidirà el vot personal de qui fora President.

C.1.26 Indiqui si els estatuts o el reglament del Consell estableixen algun límit a l'edat dels consellers:

NO

C.1.27 Indiqui si els estatuts o el reglament del Consell estableixen un mandat limitat per als consellers independents, diferent de l'establert a la normativa:

Sí

Nombre màxim d'exercicis de mandat	12
------------------------------------	----

C.1.28 Indiqui si els estatuts o el reglament del Consell d'Administració estableixen normes específiques per a la delegació del vot en el Consell d'Administració, la forma de fer-ho i, en particular, el nombre màxim de delegacions que pot tenir un conseller, com també si s'ha establert obligatorietat de delegar en un conseller de la mateixa tipologia. Si s'escau, detalli aquestes normes breument.

La delegació de vot es produirà mitjançant representació, la qual es conferirà per escrit i amb caràcter especial per a cada reunió, i només a favor d'un altre membre del Consell d'Administració, tal com es recull a l'article 38 del Reglament del Consell d'Administració. Així mateix, a l'article 13.2 de l'esmentat Reglament s'estableix que aquesta representació es realitzarà amb instruccions concretes sobre el sentit del vot en els assumptes sotmesos a debat. Des de l'entrada en vigor de l'última modificació de la Llei de societats de capital, no cal la delegació del vot en consellers executius de la Societat.

C.1.29 Indiqui el nombre de reunions que ha mantingut el Consell d'Administració durant l'exercici. Així mateix assenyali, si s'escau, les vegades que s'ha reunit el Consell sense l'assistència del seu president. En el còmput es consideraran assistències les representacions realitzades amb instruccions específiques.

Nombre de reunions del Consell	16
Nombre de reunions del Consell sense l'assistència del president	0

Indiqui el nombre de reunions que han mantingut en l'exercici les diferents comissions del Consell:

Comissió	Nº de Reunions
Nombre de reunions de la Comissió Executiva o Delegada	4
Nombre de reunions del Comitè d'Auditoria i Control	10
Nombre de reunions de la Comissió de Nomenaments i Retribucions	6

C.1.30 Indiqui el nombre de reunions que ha mantingut el Consell d'Administració durant l'exercici amb l'assistència de tots els seus membres. En el còmput es consideraran assistències les representacions realitzades amb instruccions específiques:

Assistències dels consellers	16
% d'assistències sobre el total de vots durant l'exercici	100,00%

C.1.31 Indiqui si estan prèviament certificats els comptes anuals individuals i consolidats que es presenten al Consell per a la seva aprovació:

Sí

Identifiqui, si s'escau, a la/les persona/es que ha/han certificat els comptes anuals individuals i consolidats de la societat, per a la seva formulació per part del Consell:

Nom	Càrrec
SRA. MARIA ÁNGELES ARDERIU IBARS	DIRECTORA FINANCERA

C.1.32 Expliqui, si n'hi hagués, els mecanismes establerts pel Consell d'Administració per evitar que els comptes individuals i consolidats per ell formulats es presentin a la Junta General amb excepcions en l'informe d'auditoria.

En relació amb l'informe d'auditoria, l'article 8 del Reglament del Consell d'Administració recull, com a procediment, que el Consell d'Administració procurarà formular els comptes anuals de manera que no hi hagi lloc a excepcions o reserves en l'informe d'auditoria i en els supòsits excepcionals en què n'hi hagi, tant el President del Comitè d'Auditoria i Control com els auditors explicaran amb claredat als accionistes el contingut i l'abast d'aquestes reserves o excepcions.

C.1.33 El secretari del Consell, té la condició de conseller?

NO

C.1.34 Expliqui els procediments de nomenament i cessament del secretari del Consell, indicant si el seu nomenament i cessament han estat informats per la comissió de nomenaments i aprovats pel ple del Consell.

Procediment de nomenament i cessament

En consideració a l'article 29 del Reglament del Consell d'Administració, el càrrec de Secretari del Consell d'Administració no requereix que aquell en qui recaigui reuneixi la condició de membre del Consell. El seu nomenament i cessament serà aprovat pel ple del Consell amb un informe previ elaborat per la Comissió de Nomenaments i Retribucions.

La comissió de nomenaments informa del nomenament?	Sí
La comissió de nomenaments informa del cessament?	Sí
El Consell en ple aprova el nomenament?	Sí
El Consell en ple aprova el cessament?	Sí

Té el secretari del Consell encomanada la funció de vetllar, de forma especial, pel seguiment de les recomanacions de bon govern?

Sí

Observacions

L'article 29 del Reglament del Consell d'Administració recull que "el Secretari vetllarà de forma especial perquè les actuacions del Consell: (i) s'ajustin a la lletra i a l'esperit de les Lleis i els seus reglaments, inclosos els aprovats pels organismes reguladors; (ii) siguin conformes amb els Estatuts i amb els Reglaments de la Junta, del Consell i la resta que tingui la Societat; (iii) i tinguin presents les recomanacions sobre bon govern contingudes en els Estatuts i en els Reglaments de la Societat".

C.1.35 Indiqui, si n'hi hagués, els mecanismes establerts per la societat per preservar la independència dels auditors externs, dels analistes financers, dels bancs d'inversió i de les agències de qualificació.

L'article 8 del Reglament del Consell d'Administració estableix que les relacions del Consell d'Administració amb els auditors externs es canalitzaran a través del Comitè d'Auditoria i Control, incloses en els Estatuts Socials i en el Reglament del Consell.

Així mateix, l'article 34 del Reglament del Consell d'Administració, relatiu a les competències i funcionament del Comitè d'Auditoria i Control, enumera entre les competències la d'"assegurar la independència de l'Auditor extern i, a aquest efecte, que la Societat comuniqui com a fet rellevant a la CNMV el canvi d'auditor i l'acompanyi d'una declaració sobre l'eventual existència de desacords amb l'Auditor sortint i, si haguessin existit, del seu contingut, i que en cas de renúncia de l'Auditor extern examini les circumstàncies que l'haguessin motivat".

C.1.36 Indiqui si durant l'exercici la Societat ha canviat d'auditor extern. Si s'escau, identifiqui l'auditor entrant i sortint:

NO

En el cas que hi hagi hagut desacords amb l'auditor sortint, expliqui el seu contingut:

C.1.37 Indiqui si la Firma d'auditoria realitza altres treballs per a la societat i/o el seu grup diferents dels d'auditoria i, en aquest cas, declari l'import dels honoraris rebuts pels esmentats treballs i el percentatge que suposa sobre els honoraris facturats a la societat i/o el seu grup:

Sí

	Societat	Grup	Total
Import d'altres treballs diferents dels d'auditoria (milers d'euros)	578	28	606
Import treballs diferents dels d'auditoria / Import total facturat per la firma d'auditoria (en %)	65,11%	10,65%	52,62%

C.1.38 Indiqui si l'informe d'auditoria dels comptes anuals de l'exercici anterior presenta reserves o excepcions. Si s'escau, indiqui les raons donades pel president del comitè d'auditoria per explicar el contingut i abast d'aquestes reserves o excepcions.

NO

C.1.39 Indiqui el nombre d'exercicis que la Firma actual d'auditoria porta de forma ininterrompuda realitzant l'auditoria dels comptes anuals de la societat i/o el seu grup. Així mateix, indiqui el percentatge que representa el nombre d'exercicis auditats per l'actual Firma d'auditoria sobre el nombre total d'exercicis en què els comptes anuals han estat auditats:

	Societat	Grup
Nombre d'anys ininterromputs	8	8
Nre. d'exercicis auditats per la firma actual d'auditoria / Nre. d'exercicis que la societat ha estat auditada (en %)	29,63%	29,63%

C.1.40 Indiqui i, si s'escau, detalli si hi ha un procediment perquè els consellers puguin comptar amb assessorament extern:

SÍ

Detalli el procediment

L'article 23 del Reglament del Consell d'Administració estableix que "els consellers externs tenen dret a obtenir de la Societat l'assessorament necessari per al compliment de les seves funcions i, quan calgui, l'assessorament a càrrec de la Societat per part d'experts legals, comptables, financers o un altre tipus d'experts.

El Consell d'Administració podrà oposar-se a la contractació d'experts externs a càrrec de la Societat en els casos en què estimi el següent:

1. Que no es necessita per a l'exercici complet de les funcions encomanades als consellers externs.
2. Que el seu cost no és raonable a la vista de la importància del problema i dels actius o ingressos de la Societat.
3. Que l'assistència tècnica que es demana pot ser dispensada adequadament per experts i tècnics de la Societat".

C.1.41 Indiqui i, si s'escau, detalli si hi ha un procediment perquè els consellers puguin comptar amb la informació necessària per preparar les reunions dels òrgans d'administració amb temps suficient:

Sí

Detalli el procediment

De conformitat amb l'article 22 del Reglament del Consell d'Administració, "el conseller es troba investit de les més àmplies facultats per informar-se sobre qualsevol aspecte de la Societat, per examinar els seus llibres, registres, documents i la resta d'antecedents de les operacions socials i per inspeccionar totes les seves instal·lacions.

El dret d'informació s'estén a les societats filials, siguin nacionals o estrangeres.

L'exercici de l'esmentat dret d'informació haurà d'exercir-se a través del President, del conseller Delegat o del Secretari del Consell, els qui atendran les sol·licituds dels consellers facilitant-los directament la informació, oferint-los els interlocutors apropiats o arbitrants les mesures perquè puguin efectuar els exàmens i inspeccions desitjades".

C.1.42 Indiqui i, si s'escau, detalli si la societat ha establert regles que obliguin els consellers a informar i, si s'escau, dimitir en aquells supòsits que puguin perjudicar el crèdit i reputació de la societat:

Sí

Expliqui les regles

De conformitat amb l'article 11 del Reglament del Consell d'Administració, "els membres del Consell d'Administració hauran de posar el seu càrrec a disposició del Consell d'Administració i formalitzar, si aquest ho considera convenient previ informe de la Comissió de Nomenaments i Retribucions, la corresponent dimissió en els casos següents:

1. Quan incorrin en algun dels supòsits d'incompatibilitat o prohibició legalment establerts.
2. Quan cessin en els llocs executius als quals estigués associat el seu nomenament com a conseller o quan desapareguin les raons per les quals van ser nomenats. En particular, si es tracta de consellers dominicals, quan l'accionista a instància del qual han estat nomenats transmeti íntegrament la participació que tenia en Inmobiliaria Colonial o la redueixi fins a un nivell que exigeixi la reducció del nombre dels seus consellers dominicals.
3. En els supòsits en què, no obstant el que s'ha previst en el paràgraf anterior, el Consell d'Administració estimi que hi concorrin causes que justifiquin la permanència del conseller, es tindrà en compte en particular la incidència que les noves circumstàncies sobrevingudes puguin tenir sobre la qualificació del conseller.
4. Quan resultin greument amonestats per la Comissió de Nomenaments i Retribucions per haver infringit les seves obligacions com a consellers.
5. Quan la seva continuïtat com a membre del Consell pugui afectar negativament el funcionament del Consell o el crèdit i reputació de la Societat, i els consellers hagin d'informar el Consell de les causes penals en què apareguin com

a imputats, com també de les seves posteriors vicissituds processals. En tot cas, si algun conseller resultés processat o es dictés contra ell interlocutòria d'obertura de judici oral per algun dels delictes tipificats a la Llei de Societats de Capital, el Consell examinarà el cas tan aviat com sigui possible i, a la vista de les circumstàncies concretes, decidirà si procedeix o no que el conseller continuï en el seu càrrec, i donarà compte raonat d'això a l'Informe Anual de govern Corporatiu.

El Consell d'Administració no proposarà el cessament dels consellers externs dominicals o independents abans del compliment del període estatutari per al qual van ser nomenats, excepte per causes excepcionals i justificades aprovades pel propi Consell, amb un informe previ de la Comissió de Nomenaments i Retribucions. En particular, s'entendrà que hi ha justa causa quan el conseller hagi incomplert els deures inherents a càrrec seu o hagi incorregut en algunes de les circumstàncies descrites a l'article 4 d'aquest Reglament que impedeixen el seu nomenament com a conseller independent".

C.1.43 Indiqui si algun membre del Consell d'Administració ha informat a la Societat que ha resultat processat o s'ha dictat contra ell interlocutòria d'obertura de judici oral, per algun dels delictes assenyalats a l'article 213 de la Llei de Societats de Capital:

NO

Indiqui si el Consell d'Administració ha analitzat el cas. Si la resposta és afirmativa, expliqui de forma raonada la decisió presa sobre si procedeix o no que el conseller continuï en el seu càrrec o, si s'escau, exposi les actuacions realitzades pel Consell d'Administració fins a la data d'aquest informe o que tingui previst realitzar.

C.1.44 Detalli els acords significatius que hagi subscrit la Societat i que entrin en vigor, siguin modificats o finalitzin, en cas de canvi de control de la societat a partir d'una oferta pública d'adquisició, i els seus efectes.

Inmobiliaria Colonial, S.A. té subscrits determinats contractes de finançament amb diverses entitats financeres per un import conjunt aproximat de 1.040 milions d'euros, les clàusules del qual en preveuen el venciment anticipat, en el cas que es produeixi, per qualsevol mitjà, una modificació de la seva actual composició accionarial, sempre que això suposi una pèrdua del control actual de la Societat.

C.1.45 Identifiqui de forma agregada i indiqui, de forma detallada, els acords entre la societat i els seus càrrecs d'administració i direcció o empleats que disposin d'indemnitzacions, clàusules de garantia o blindatge, quan aquests dimiteixin o siguin acomiadats de forma improcedent, o si la relació contractual arriba a la seva fi, amb motiu d'una oferta pública d'adquisició o un altre tipus d'operacions.

Nombre de beneficiaris: 3

Tipus de beneficiari

President del Consell, conseller Delegat i Directora General Corporativa.

Descripció dels acords

Les Juntres Generals d'accionistes celebrades el 21 de novembre de 2008 i el 21 de juny de 2011 (ratificat per la Junta General d'accionistes de data 27 de juny de 2013) van aprovar la retribució dels administradors de la Societat, entre les quals s'incloua una retribució addicional contingent per al President i conseller Delegat de la Societat, en el supòsit de cessament o dimissió d'aquest per canvi de control a Inmobiliaria Colonial, S.A. o canvi rellevant en la composició del Consell d'Administració, entre d'altres supòsits que estableixi el Consell d'Administració.

Tant per al President del Consell com per al conseller Delegat, aquesta retribució consisteix en l'import equivalent a tres anualitats de la seva retribució anual fixa per les seves funcions executives, amb un mínim d'1.250.000 euros per al President i 1.500.000 per al conseller Delegat. L'import s'actualitzarà anualment de forma automàtica mitjançant l'aplicació de l'Índex de Preus al Consum. L'import mínim que el President i el conseller Delegat haurien tingut dret a percebre a l'exercici 2014, en els supòsits assenyalats anteriorment, hauria estat d'1.321.071,36€ i 1.848.261,35€, respectivament.

En el cas de la Directora General Corporativa, la clàusula de garantia o blindatge per a determinats casos d'acomiadament o canvi de control li atorga el dret a percebre una indemnització a la finalització de les seves funcions per un import equivalent a 3 anualitats.

Igualment hi ha un Pla d'incentius a llarg termini aprovat per la Junta General d'Accionistes, l'última modificació del qual data de 21 de gener de 2014, que consisteix en el lliurament d'accions ordinàries de la Societat condicionada al compliment anual de determinats indicadors, de les quals són beneficiaris el President del Consell, el conseller Delegat i els membres del Comitè de Direcció de Colonial, entre els quals s'inclou la Directora General Corporativa. En aquest pla es preveu que el Consell d'Administració acordarà la liquidació anticipada del Pla i el lliurament del nombre màxim d'accions pendents a cadascun dels beneficiaris, en el cas que tingui lloc un "supòsit de liquiditat substancial". Un "supòsit de liquiditat substancial" tindrà lloc en el cas que s'autoritzi una oferta pública d'adquisició, amb la finalitat d'adquirir la totalitat del capital social de Colonial, en el marc de la qual els creditors de Colonial hauran de dispensar qualsevol clàusula de canvi de control existent, o en cas d'un refinançament significatiu del deute existent. En aquest últim cas, la liquidació anticipada del Pla estarà subjecta a la ratificació de la Comissió de Nomenaments i Retribucions. En el cas que l'oferta tingui com a finalitat l'exclusió de cotització de les accions de Colonial, i no es produeixi un canvi de control, no es procedirà amb caràcter previ al lliurament de les accions i haurà d'establir-se un sistema de retribució equivalent alternatiu, basat en la substitució de la distribució d'accions prevista per un repartiment d'efectiu equivalent. Si després de l'exclusió de cotització de les accions de Colonial tingués lloc una operació que impliqués un canvi de control, en el marc de la qual els creditors de Colonial hauran de dispensar qualsevol clàusula de canvi de control existent, o en cas d'un refinançament

significatiu del deute existent, el Consell acordarà la liquidació anticipada del Pla i el lliurament de la remuneració màxima prevista en efectiu, subjecta a ratificació de la Comissió de Nomenaments i Retribucions. En el cas que durant la vigència d'aquest Pla, el President o el conseller Delegat siguin acomiadats de forma improcedent, la Junta General no prorrogui el seu mandat o siguin cessats dels seus càrrecs sense justa causa, tindran dret a la liquidació anticipada del Pla i es procedirà al lliurament del nombre màxim d'accions pendents de liquidar durant els anys que restin per a la finalització del termini de durada del Pla, excepte quan l'acomiadament improcedent tingui lloc durant els anys 2014 i 2015; en aquest cas, tindran dret a rebre el 50% del nombre màxim d'accions pendents de liquidar, si l'acomiadament té lloc el 2014, o el 66% si l'acomiadament té lloc el 2015. Els beneficiaris perdran el seu dret al lliurament d'accions en cas d'acomiadament procedent, rescissió amb justa causa o en cas de dimissió per iniciativa d'aquests, com també en cas d'incompliment contractual en matèria de confidencialitat, prohibició d'oferiment de serveis o competència. En aquests casos els beneficiaris perdran qualsevol dret sobre accions atorgades.

Indiqui si aquests contractes han de ser comunicats i/o aprovats pels òrgans socials de la societat o del seu grup:

	Consell d'Administració	Junta General
Òrgan que autoritza les clàusules	Sí	No
S'informa la Junta General sobre les clàusules?	No	

C.2 Comissions del Consell d'Administració

C.2.1 Detallí totes les comissions del Consell d'Administració, els seus membres i la proporció de consellers dominicals i independents que les integren:

COMISIÓN EJECUTIVA

Nom	Càrrec	Tipologia
SR. JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	PRESIDENT	Executiu
GRUP VILLAR MIR, S.A.U. (representat pel Sr. Juan Miguel Villar Mir)	VICEPRESIDENT	Dominical
SR. PEDRO VIÑOLAS SERRA	VOCAL	Executiu
SR. JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VOCAL	Dominical
SR. CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	VOCAL	Independent
SR. FRANCESC MORA SAGUÉS	VOCAL	Dominical
% de consellers executius		33,00%
% de consellers dominicals		50,00%
% de consellers independents		17,00%
% d'altres externs		0,00%

COMITÈ D'AUDITORIA I CONTROL

Nom	Càrrec	Tipologia
SR. JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	PRESIDENT	Independent
SR. CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARALDA	VOCAL	Independent
SR. JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	VOCAL	Dominical
SRA. ANA SAINZ DE VICUÑA	VOCAL	Independent
SR. LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Altres Extern

% de consellers executius	0,00%
% de consellers dominicals	20,00%
% de consellers independents	60,00%
% d'altres externs	20,00%

COMISSIÓ DE NOMENAMENTS I RETRIBUCIONS

Nom	Càrrec	Tipologia
SR. CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARALDA	PRESIDENT	Independent
SR. JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	VOCAL	Independent
SR. JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES	VOCAL	Dominical
SR. JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VOCAL	Dominical
SR. FRANCESC MORA SAGUÉS	VOCAL	Dominical

% de consellers executius	0,00%
% de consellers dominicals	60,00%
% de consellers independents	40,00%
% d'altres externs	0,00%

C.2.2 Completi el quadre següent amb la informació relativa al nombre de conselleres que integren les comissions del Consell d'Administració durant els últims quatre exercicis:

	Nombre de conselleres							
	Exercici 2014		Exercici 2013		Exercici 2012		Exercici 2011	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
COMISSIÓ EXECUTIVA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMITÈ D'AUDITORIA	1	20,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISSIÓ DE NOMENAMENTS I RETRIBUCIONS	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Assenyali si corresponen al Comitè d'Auditoria les funcions següents:

Supervisar el procés d'elaboració i la integritat de la informació financera relativa a la societat i, si s'escau, al grup, revisant el compliment dels requisits normatius, la delimitació adequada del perímetre de consolidació i la correcta aplicació dels criteris comptables	Sí
Revisar periòdicament els sistemes de control intern i gestió de riscos, perquè els principals riscos s'identifiquin, gestionin i donin a conèixer adequadament	Sí
Vetllar per la independència i eficàcia de la funció d'auditoria interna; proposar la selecció, nomenament, reelecció i cessament del responsable del servei d'auditoria interna; proposar el pressupost d'aquest servei; rebre informació periòdica sobre les seves activitats; i verificar que l'alta direcció tingui en compte les conclusions i recomanacions dels seus informes	Sí
Establir i supervisar un mecanisme que permeti als empleats comunicar, de forma confidencial i, si es considera apropiat, anònima, les irregularitats de potencial transcendència, especialment financeres i comptables, que adverteixin en el si de l'empresa	Sí
Eleva al Consell les propostes de selecció, nomenament, reelecció i substitució de l'auditor extern, com també les condicions de la seva contractació	Sí
Rebre regularment de l'auditor extern informació sobre el pla d'auditoria i els resultats de la seva execució, i verificar que l'alta direcció tingui en compte les seves recomanacions	Sí
Assegurar la independència de l'auditor extern	Sí

C.2.4 Realitzi una descripció de les regles d'organització i funcionament, com també les responsabilitats que tenen atribuïdes cadascuna de les comissions del Consell.**COMISSIÓ DE NOMENAMENTS I RETRIBUCIONS****A) Composició**

La Comissió estarà composta per un mínim de 3 membres, que hauran de ser tots ells consellers externs, els quals cessaran en el seu càrrec quan ho facin en la seva condició de consellers, o quan així ho acordi el Consell d'Administració.

La Comissió de Nomenaments i Retribucions designarà, d'entre els seus membres, el President, que haurà de reunir la condició de conseller Independent, i el seu Secretari.

B) Competències

Les funcions de la Comissió apareixen recollides a l'article 35 del Reglament del Consell d'Administració.

C) Funcionament

La Comissió es reunirà totes les vegades que siguin necessàries per al compliment de les seves funcions. Igualment haurà de reunir-se quan ho sol·licitin dos dels seus membres.

La Comissió de Nomenaments i Retribucions quedarà vàlidament constituïda quan hi concorrin la majoria dels seus membres.

La Comissió de Nomenaments i Retribucions tindrà accés a la informació i documentació necessària per a l'exercici de les seves funcions.

Les conclusions obtingudes en cada reunió es portaran en una acta de la qual es donarà compte al ple del Consell d'Administració.

COMISSIÓ EXECUTIVA O DELEGADA

A) Composició i competències

De conformitat amb l'article 32 del Reglament del Consell d'Administració, el Consell d'Administració podrà constituir una Comissió executiva composta per membres del propi Consell, de la qual, en tot cas, formarà part el President del Consell d'Administració.

La Comissió Executiva estarà constituïda per un mínim de 3 i un màxim de 10 membres.

B) Funcionament

La Comissió Executiva serà convocada pel seu President. Les reunions se celebraran en el domicili de la Societat o en qualsevol lloc designat pel President.

Per a la vàlida constitució de la Comissió Executiva, es requereix que concorrin a la reunió la majoria dels seus membres.

Els acords s'adoptaran per majoria absoluta dels membres de la Comissió. La Comissió executiva a través del seu President informará el Consell dels assumptes tractats i de les decisions adoptades per la Comissió.

COMITÈ D'AUDITORIA I CONTROL

A) Composició

El Comitè d'Auditoria i Control estarà compost per un mínim de 3 consellers, amb majoria de no executius, que seran designats pel Consell d'Administració a proposta del seu President. El Comitè designarà, d'entre els seus membres, el President, que en tot cas haurà de ser un conseller independent, el qual haurà de ser substituït cada 4 anys i podrà ser reelegit una vegada transcorregut el termini d'1 any des del seu cessament. Així mateix, el Comitè designarà el seu Secretari.

Igualment, tots els integrants del Comitè d'Auditoria i Control hauran de comptar amb els coneixements, experiència professional i dedicació necessària per a l'exercici de les funcions que els siguin encomanades.

B) Competències

Article 32 dels Estatuts Socials.

C) Funcionament

El Comitè d'Auditoria i Control es reunirà sempre que ho sol·liciti qualsevol dels seus membres o ho acordi el President. Les conclusions obtingudes en cada reunió es portaran en una acta de la qual s'informarà al ple del Consell.

Estaran obligats a assistir a les reunions del Comitè, i a prestar-li la seva col·laboració i accés a la informació de què disposi, qualsevol membre de l'equip directiu o del personal de la Societat o de les seves filials que sigui requerit amb aquesta finalitat.

C.2.5 Indiqui, si s'escau, l'existència de regulació de les comissions del Consell, el lloc en què estan disponibles per a la seva consulta, i les modificacions que s'hagin realitzat durant l'exercici. Així mateix, s'indicarà si de forma voluntària s'ha elaborat algun informe anual sobre les activitats de cada comissió.

COMISSIÓ DE NOMENAMENTS I RETRIBUCIONS

La regulació de la Comissió de Nomenaments i Retribucions es troba a l'article 33 dels Estatuts Socials i a l'article 35 del Reglament del Consell d'Administració. Ambdós textos corporatius es troben disponibles per a la seva consulta a la pàgina web de la Societat. El Reglament del Consell d'Administració d'Inmobiliària Colonial, S.A. es troba disponible, així mateix, a la pàgina web de la Comissió Nacional del Mercat de Valors (CNMV).

El Consell d'Administració d'Inmobiliària Colonial, S.A. avalua una vegada a l'any el seu propi funcionament, el de les seves Comissions i l'exercici de les funcions del President del Consell i del conseller Delegat, per tal de fer complir el deure imposat a aquest òrgan per l'article 37 del Reglament del Consell d'Administració, a través del qual s'incorpora la recomanació 21 del Codi Unificat de les societats cotitzades de juny de 2013, aprovat pel Consell de la Comissió Nacional del Mercat de Valors (CNMV). En aquest sentit, cadascuna de les Comissions del Consell d'Administració ha realitzat un informe sobre el seu propi funcionament, perquè el Consell d'Administració pugui avaluar el seu funcionament durant l'exercici.

COMISSIÓ EXECUTIVA O DELEGADA

La regulació de la Comissió Executiva es troba a l'article 29 dels Estatuts Socials i a l'article 32 del Reglament del Consell d'Administració. Ambdós textos corporatius es troben disponibles per a la seva consulta a la pàgina web de la Societat. El Reglament del Consell d'Administració d'Inmobiliària Colonial, S.A. es troba disponible, així mateix, a la pàgina web de la Comissió Nacional del Mercat de Valors (CNMV).

El Consell d'Administració d'Inmobiliària Colonial, S.A. avalua una vegada a l'any el seu propi funcionament, el de les seves Comissions i l'exercici de les funcions del President del Consell i del conseller Delegat, per tal de fer complir el deure imposat a aquest òrgan per l'article 37 del Reglament del Consell d'Administració, a través del qual s'incorpora la recomanació 21 del Codi Unificat de Bon Govern de les societats cotitzades de juny de 2013, aprovat pel Consell de la Comissió Nacional del Mercat de Valors (CNMV). No obstant això, i com que a l'exercici 2013 no hi va haver cap reunió de la Comissió Executiva o Delegada, no s'ha procedit a l'avaluació per part del Consell d'Administració del funcionament d'aquesta Comissió.

COMITÈ D'AUDITORIA I CONTROL

La regulació del Comitè d'Auditoria i Control es troba a l'article 32 dels Estatuts Socials i a l'article 34 del Reglament del Consell d'Administració. Ambdós textos corporatius es troben disponibles per a la seva consulta a la pàgina web de la Societat. El Reglament del Consell d'Administració d'Inmobiliària Colonial, S.A. es troba disponible, així mateix, a la pàgina web de la Comissió Nacional del Mercat de Valors (CNMV).

El Consell d'Administració d'Inmobiliària Colonial, S.A. avalua una vegada a l'any el seu propi funcionament, el de les seves Comissions i l'exercici de les funcions del President del Consell i del conseller Delegat, per tal de fer complir el deure imposat a aquest òrgan per l'article 37 del Reglament del Consell d'Administració, a través del qual s'incorpora la recomanació 21 del Codi Unificat de Bon Govern de les societats cotitzades de juny de 2013, aprovat pel Consell de la Comissió Nacional del Mercat de Valors (CNMV). En aquest sentit, cadascuna de les comissions del Consell d'Administració ha realitzat un informe sobre el seu propi funcionament, perquè el Consell d'Administració pugui avaluar el seu funcionament durant l'exercici.

En aquest sentit, el Comitè ha elaborat un informe anual d'activitats, en compliment del qual s'estableix en el precepte estatutari referit.

C.2.6 Indiqui si la composició de la comissió delegada o executiva reflecteix la participació en el Consell dels diferents consellers en funció de la seva condició:

NO

En cas negatiu, expliqui la composició de la seva Comissió Executiva

Si bé l'estructura de participació de les diferents categories de consellers de la Comissió Executiva no respon exactament a la que representen respecte del Consell, l'actual composició de la Comissió Executiva reflecteix una diversitat de coneixements, experiència i categories de consellers que garanteix que aquesta Comissió pugui exercir les seves funcions amb eficàcia, objectivitat i independència.

D OPERACIONS VINCULADES

D.1 Identifiqui l'òrgan competent i expliqui, si s'escau, el procediment per a l'aprovació d'operacions amb parts vinculades i intragrup.

Òrgan competent per aprovar les operacions vinculades

Consell d'Administració

Procediment per a l'aprovació d'operacions vinculades

D'acord amb el que s'indica a l'article 17 del Reglament del Consell d'Administració, s'exigirà l'autorització prèvia expressa del Consell d'Administració, sense que hi càpiga la delegació, i amb un informe previ favorable del Comitè d'Auditoria i Control, per als supòsits següents:

- Prestació a les empreses d'Inmobiliària Colonial per part d'un conseller, de serveis professionals diferents dels derivats de la relació laboral que hi pugui haver amb els consellers executius.
- Venda, o transmissió sota qualsevol altra forma, mitjançant contraprestació econòmica de qualsevol tipus, per part d'un conseller, d'un accionista significatiu o representat en el Consell o amb persones vinculades a ells, a Inmobiliària Colonial o societats del seu Grup, de subministraments, materials, béns o drets, en general. A l'efecte d'aquest precepte s'entendrà per persona vinculada les incloses a la Llei de Societats de Capital.
- Transmissió per part de les empreses del Grup a favor d'un conseller d'un accionista significatiu o representat en el Consell o amb persones vinculades a ells de subministraments, materials, béns o drets, en general, alienes al tràfic ordinari de l'empresa transmissor.
- Prestació d'obres, serveis o venda de materials per part de les empreses del Grup Inmobiliària Colonial a favor d'un conseller, d'un accionista significatiu o representat en el Consell o amb persones vinculades a ells que, formant part del tràfic ordinari d'aquelles, es facin en condicions econòmiques inferiors a les de mercat.
- L'autorització indicada no serà necessària en aquelles operacions vinculades que compleixin simultàniament les tres condicions següents:
 - Que es realitzin en virtut de contractes amb condicions estandarditzades i s'apliquin en massa a molts clients.
 - Que es realitzin a preus o tarifes establerts amb caràcter general per qui actuï com a subministrador del bé o servei de què es tracti.
 - Que la seva quantia no superi l'1% dels ingressos anuals de la Societat.

En tot cas, les transaccions rellevants de qualsevol classe, realitzades per qualsevol conseller o accionista significatiu amb la Societat, les seves filials o participades, hauran de constar a l'Informe Anual de Govern Corporatiu."

Així mateix, i pel que fa als directius i empleats de la Societat, l'article 16 del Reglament Intern de Conducta en els Mercats de Valors estableix que "estan obligats a informar la Unitat de Compliment Normatiu sobre els possibles conflictes d'interès amb qualsevol societat de Grup Colonial, propis o de les seves Persones Vinculades, que estiguin sotmesos per la seva activitat fora de la companyia, les seves relacions familiars, el seu patrimoni personal o per qualsevol altra causa.

Qualsevol dubte davant la possible existència d'un conflicte d'interès haurà de ser consultada a la Unitat de Compliment Normatiu, abans de portar a efecte qualsevol actuació que es pugui entendre afectada per aquest conflicte.

La Unitat de Compliment normatiu, a la vista de l'índole de la informació rebuda, decidirà sobre la necessitat d'informar de la situació al Comitè d'Auditoria i Control."

Expliqui si s'ha delegat l'aprovació d'operacions amb parts vinculades, indicant, si s'escau, l'òrgan o persones a qui s'ha delegat.

No aplica.

D.2 Detalli aquelles operacions significatives per la seva quantia, o rellevants per la seva matèria, realitzades entre la Societat o entitats del seu grup, i els accionistes significatius de la Societat:

Nom o denominació social de l'accionista significatiu	Nom o denominació social de la societat o entitat del seu grup	Naturalesa de la relació	Tipus de l'operació	Import (milers d'euros)
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Contractual	Interessos carregats	86
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Contractual	Interessos abonats	8
CREDIT AGRICOLE, S.A.	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Contractual	Interessos carregats	10.087
CREDIT AGRICOLE, S.A.	Société Foncière Lyonnaise	Contractual	Contractes d'arrendament operatiu	80
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Contractual	Interessos carregats	10.374
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Contractual	Interessos carregats	4
CAIXABANK	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Contractual	Interessos carregats	43
CREDIT AGRICOLE, S.A.	Société Foncière Lyonnaise	Contractual	Interessos carregats	460
CAIXABANK	Torre Marenstrum, S.L.U.	Contractual	Interessos carregats	49

D.3 Detalli les operacions significatives per la seva quantia, o rellevants per la seva matèria, realitzades entre la societat o entitats del seu grup, i els administradors o directius de la Societat:

D.4 Informi de les operacions significatives realitzades per la societat amb altres entitats pertanyents al mateix grup, sempre que no s'eliminin en el procés d'elaboració d'estats financers consolidats i no formin part del tràfic habitual de la Societat pel que fa al seu objecte i condicions.

En tot cas, s'informarà de qualsevol operació intragrup realitzada amb entitats establertes en països o territoris que tinguin la consideració de paradís fiscal:

D.5 Indiqui l'import de les operacions realitzades amb altres parts vinculades.

D.6 Detalli els mecanismes establerts per detectar, determinar i resoldre els possibles conflictes d'interessos entre la societat i/o el seu grup, i els seus consellers, directius o accionistes significatius.

L'article 29 dels Estatuts Socials estableix el següent:

"En cas de conflicte d'interès, el conseller afectat s'abstindrà d'intervenir en els acords i decisions relatius a l'operació al qual el conflicte es refereixi. Els vots dels consellers afectats pel conflicte i que han d'abstenir-se es deduiran a l'efecte del còmput de la majoria dels vots que sigui necessària".

L'article 16 del Reglament del Consell estableix el següent:

"1. Els consellers hauran de comunicar al Consell d'Administració qualsevol situació de conflicte, directe o indirecte, que puguin tenir amb l'interès de la Societat.

2. El conseller afectat s'abstindrà d'intervenir en els acords o decisions relatius a l'operació al qual el conflicte es refereixi.

– Els consellers hauran de comunicar, així mateix, la participació directa o indirecta que tant ells, com les persones vinculades als quals es refereix la Llei de Societats de Capital, tinguessin en el capital d'una societat amb el mateix, anàleg o complementari gènere d'activitat al que constitueixi l'objecte social, i comunicaran igualment els càrrecs o les funcions que hi exerceixin.

– Les situacions de conflicte d'interessos previstes en els apartats anteriors seran objecte d'informació a la Memòria."

3. Igualment, l'article 17 del Reglament del Consell estableix el següent:

" S'exigirà l'autorització prèvia expressa del Consell d'Administració, sense que hi càpiga la delegació, i amb un informe previ favorable del Comitè d'Auditoria i Control, per als supòsits següents:

– Prestació a les empreses d'Inmobiliària Colonial per part d'un conseller, de serveis professionals diferents dels derivats de la relació laboral que hi pugui haver amb els consellers executius.

- Venda, o transmissió sota qualsevol altra forma, mitjançant contraprestació econòmica de qualsevol tipus, per part d'un conseller, d'un accionista significatiu o representat en el Consell o amb persones vinculades a ells, a Inmobiliària Colonial o societats del seu Grup, de subministraments, materials, béns o drets, en general. A l'efecte d'aquest precepte s'entendrà per persona vinculada les incloses a la Llei de Societats de Capital.
- Transmissió per part de les empreses del Grup a favor d'un conseller, d'un accionista significatiu o representat en el Consell o amb persones vinculades a ells de subministraments, materials, béns o drets, en general, alienes al tràfic ordinari de l'empresa transmetent.
- Prestació d'obres, serveis o venda de materials per part de les empreses del Grup Inmobiliària Colonial a favor d'un conseller, d'un accionista significatiu o representat en el Consell o amb persones vinculades a ells que, formant part del tràfic ordinari d'aquelles, es facin en condicions econòmiques inferiors a les de mercat.

L'autorització indicada no serà necessària en aquelles operacions vinculades que compleixin simultàniament les tres condicions següents:

- Que es realitzin en virtut de contractes amb condicions estandarditzades i s'apliquin en massa a molts clients.
- Que es realitzin a preus o tarifes establerts amb caràcter general per qui actuï com a subministrador del bé o servei de què es tracti.
- Que la seva quantia no superi l'1% dels ingressos anuals de la Societat.

En tot cas, les transaccions rellevants de qualsevol classe, realitzades per qualsevol conseller o accionista significatiu amb la Societat, les seves filials o participades, hauran de constar a l'Informe Anual de Govern Corporatiu.”

Així mateix i en relació amb els directius i empleats de la Societat, l'article 16 del Reglament Intern de Conducta en l'àmbit del Mercat de Valors recull que “estan obligats a informar la Unitat de Compliment Normatiu sobre els possibles conflictes d'interès amb qualsevol societat de Grup Colonial, propis o de les seves Persones Vinculades, que estiguin sotmesos per la seva activitat fora de la companyia, les seves relacions familiars, el seu patrimoni personal o per qualsevol altra causa.

Qualsevol dubte davant la possible existència d'un conflicte d'interès haurà de ser consultada a la Unitat de Compliment Normatiu, abans de portar a efecte qualsevol actuació que es pugui entendre afectada per aquest conflicte.

La Unitat de Compliment normatiu, a la vista de l'indole de la informació rebuda, decidirà sobre la necessitat d'informar de la situació al Comitè d'Auditoria i Control.”

Finalment, l'article 17 del Reglament Intern de Conducta recull el procediment de comunicació d'aquests conflictes d'interès per part dels directius i/o empleats de la societat. En aquest sentit, estableix que “Les comunicacions hauran d'efectuar-se en el més breu termini possible i, en tot cas, dins dels quinze dies següents a aquell en què es tingui coneixement de la situació per part de l'interessat. Així mateix, la comunicació haurà de tenir lloc sempre abans de prendre la decisió que pugui quedar afectada pel possible conflicte d'interès”.

D.7 Cotitza més d'una societat del Grup a Espanya?

NO

Identifiqui les societats filials que cotitzen a Espanya:

Societats filials cotitzades

Indiqui si han definit públicament amb precisió les respectives àrees d'activitat i eventuais relacions de negoci entre elles, com també les de la societat dependent cotitzada amb la resta d'empreses del grup:

Defineixi les eventuais relacions de negoci entre la societat matriu i la societat filial cotitzada, i entre aquesta i la resta d'empreses del grup:

Identifiqui els mecanismes previstos per resoldre els eventuais conflictes d'interessos entre la filial cotitzada i la resta d'empreses del grup:

Mecanismes per resoldre els eventuais conflictes d'interès

E SISTEMES DE CONTROL DE RISCOS

E.1 Expliqui l'abast del Sistema de Gestió de Riscos de la Societat.

La gestió del risc és un aspecte clau en la cultura organitzativa de Colonial, i per aquest motiu, els riscos als quals Colonial està exposada són identificats, analitzats, avaluats, gestionats, controlats i actualitzats.

Per complir aquests objectius corporatius, la Societat ha desenvolupat el Sistema de Control i Gestió de Riscos de Colonial (d'ara endavant, SCGR), que estableix unes bases per a una gestió eficient i efectiva dels riscos en tota l'organització.

El SCGR de Colonial estructura el procés de gestió de riscos en les fases següents:

i. Identificació, anàlisi i avaluació:

- Identificació d'aquells riscos que poden impedir l'assoliment dels objectius estratègics de Colonial: mapa de riscos.
- Anàlisi dels possibles impactes positius i/o negatius de la materialització dels esdeveniments de risc, com també la seva probabilitat de materialització.
- Avaluació i tractament dels riscos basant-se en criteris estratègics d'apetència de risc i nivells de tolerància al risc i anàlisi de les opcions per respondre'ls (ja sigui minimitzant l'impacte negatiu o maximitzant el potencial creixement de les oportunitats).

ii. Gestió i actualització:

- Establiment de fluxos constants de comunicació (consulta, informació i formació) per promoure una cultura de gestió de riscos dirigida a tots els nivells de l'organització.
- Revisió del model mitjançant el seguiment i actualització dels resultats del SCGR.

iii. Control:

- Supervisió independent per part d'auditoria interna de l'eficàcia del SCGR i de les mesures de control existents.

Pel que fa al model de monitorització i reporting de riscos, el SCGR de Colonial estableix les activitats següents:

- Activitats permanents de monitorització dutes a terme en temps real pels propietaris de riscos, a través de l'anàlisi i tractament dels esdeveniments inesperats.
- Autoavaluacions anuals amb l'objectiu de verificar l'eficàcia de la gestió dels riscos.

- Elaboració i actualització de les fitxes dels riscos, que inclouen bàsicament el seu potencial impacte en la creació de valor, com també indicadors clau de seguiment (key risk indicators) i els plans d'acció implantats o a desenvolupar per obtenir el grau de resposta assumit per Colonial.
- Informe de seguiment d'activitats del Comitè d'Auditoria i Control i del Consell d'Administració.
- Elaboració de la informació pública associada als comptes anuals i a l'Informe Anual de Govern Corporatiu.

La Funció d'Auditoria Interna analitza el mapa de riscos corporatiu per proposar els processos, riscos i controls, la revisió dels quals s'inclou en el Pla d'Auditoria Interna de cada exercici.

Amb l'objectiu de mantenir un SCGR eficaç i actualitzat, el Mapa de Riscos corporatiu es revisa i actualitza cada dos anys.

E.2 Identifiqui els òrgans de la societat responsables de l'elaboració i execució del Sistema de Gestió de Riscos.

El Consell d'Administració és el responsable de la determinació de la política de control i gestió de riscos, inclosos els fiscals, identificant els principals riscos de la Societat i implementant i supervisant els sistemes interns d'informació i control, per tal d'assegurar la viabilitat futura i competitivitat de la Societat, i adoptant les decisions més rellevants per al seu millor desenvolupament. Per a la gestió d'aquesta funció, compta amb el suport del Comitè d'Auditoria i Control (CAC). Les principals responsabilitats assignades en relació amb el Sistema de Control i Gestió de Riscos (SCGR) són:

1. Consell d'Administració: La revisió i aprovació del SCGR, l'aprovació del Mapa de Riscos Corporatius (MRC) i la supervisió dels sistemes interns d'informació i control.
2. Comitè d'Auditoria i Control:
 - Supervisió contínua del SCGR.
 - Revisió del MRC.
 - Assegurament de la qualitat de la informació relativa a la gestió de riscos facilitada al Consell i als seus accionistes.
 - Revisió de les directrius de gestió i esdeveniments de risc que superin el límit de supervisió definit.
3. Auditoria Interna:
 - Presentació anual d'una anàlisi del MRC i la seva evolució als Òrgans de Govern.
 - Avaluació de l'eficàcia dels processos de gestió de riscos i dels controls implantats per mitigar-los.
 - Revisió, assessorament i desenvolupament de plans de tractament de riscos.
 - Revisió i assessorament d'actuacions per reduir l'excés de risc.

- Assessorament i orientació sobre les pràctiques de gestió de risc i en desenvolupament, especialment per al sector patrimonial europeu.

Adicionalment, el SCGR també determina explícitament les responsabilitats pròpies de l'alta direcció, direccions operatives i propietaris dels riscos, en relació amb la gestió de riscos. En aquest sentit, Colonial ha determinat el nivell d'assumpció de riscos i tolerància d'aquests per a cada àmbit de risc.

El seguiment i control dels riscos és funció del CAC per delegació del Consell d'Administració, i compta per a això amb la gestió duta a terme per la Direcció de les distintes unitats operatives.

Adicionalment, la Societat té constituïdes la Unitat de Compliment Normatiu (UCN) i la Direcció d'Auditoria Interna com a eines per reforçar aquest objectiu.

El CAC realitza, entre d'altres, les funcions següents, relatives a l'àmbit del control i gestió de riscos:

- Elevar al Consell per a la seva aprovació un informe sobre el SCGR que identifiqui, almenys, (i) diferents tipus de riscos de Colonial; (ii) fixació del nivell de risc considerat acceptable, incloent-hi els nivells de tolerància a aquests; (iii) mesures previstes per mitigar l'impacte dels riscos si es materialitzessin; i (iv) sistemes d'informació i control intern utilitzats per controlar i gestionar els esmentats riscos.
- Supervisar el procés d'elaboració, la integritat i la presentació de la informació pública preceptiva (financera i no financera).
- Revisar periòdicament els sistemes de control i gestió de riscos, perquè els principals riscos s'identifiquin, gestionin i es donin a conèixer adequadament.

Atesa la necessitat de gestionar els riscos de compliment, la Societat va constituir la UCN, en la qual participen els serveis jurídics.

L'àmbit de compliment considera els riscos associats al compliment de la normativa interna i externa que afecta la Companyia, destacant la societària i del mercat de valors, codi penal, la urbanística, la mediambiental, la de qualitat, la de seguretat i salut laboral a les obres, la de seguretat en edificis, la de prevenció de riscos laborals, la prevenció del blanqueig de capitals i finançament del terrorisme, la de protecció de dades, com també les pròpies polítiques i normes internes, com ara el codi d'ètica, els reglaments de Junta i Consell, el reglament intern de conducta (RIC) i els Estatuts Socials, entre d'altres.

Les principals funcions de la UCN són:

- Mantenir actualitzada i disponible per al CAC la normativa aplicable.
- Estar informats de les novetats normatives i implementar procediments per al seu compliment.
- Avaluar regularment el compliment de la normativa aplicable, com també l'adequació i eficàcia de la normativa interna.

- Establir, aplicar i mantenir procediments adequats per detectar i corregir l'incompliment de les obligacions imposades per les normes aplicables.
- Mantenir informat el CAC de qualsevol incompliment normatiu, incidència o anomalia d'especial rellevància.
- Elaborar anualment un informe d'activitats que és remès al CAC.

L'existència i activitats exercides per la UCN des de la seva constitució garanteixen una identificació adequada, interpretació, compliment i supervisió de les normes i lleis, com també assignen els papers i les responsabilitats necessaris entre els diferents departaments, unitats de negoci i societats a aquest efecte.

Sense perjudici dels procediments desenvolupats a la Guia d'Actuació, cada àrea operativa de Colonial compta amb el seu protocol d'actuació que estableix el procediment que s'ha de seguir en el desenvolupament de la seva activitat respectiva, i s'assegura del compliment de les regulacions sectorials d'aplicació.

Per tant, la UCN té la responsabilitat de vetllar pel compliment adequat de les normes i lleis que puguin afectar la Companyia, i la funció d'auditoria interna té la responsabilitat de realitzar les activitats de supervisió necessàries i establertes en els seus plans anuals, per verificar que el control intern implantat per mitigar i prevenir els riscos estigui implantat i funcioni de forma efectiva.

En aquest sentit, el Consell és l'últim responsable de l'existència d'una gestió adequada de riscos, i delega la supervisió de la gestió dels riscos i l'eficàcia dels sistemes de control en el CAC.

E.3 Assenyali els principals riscos que poden afectar l'assoliment dels objectius de negoci.

El SCGR de Colonial defineix el risc com qualsevol contingència que, si es materialitzés, impediria o dificultaria l'assoliment dels objectius fixats pels seus Òrgans de Govern, i els agrupa en els següents àmbits de risc, que constitueixen el mapa de riscos corporatiu de Colonial:

- Riscos Estratègics: riscos relatius al desenvolupament de l'estratègia organitzativa.
- Riscos Corporatius: riscos relatius a l'estructura organitzativa, cultura empresarial, polítiques corporatives i atribució en la presa de decisions clau dels Òrgans de Govern.
- Riscos Operacionals: riscos relatius a pèrdues per errades o per una gestió inadequada de les operacions.
- Riscos de Reporting: riscos de compilació d'informació rellevant i íntegra per a la generació d'informes tant interns com externs.
- Riscos de Compliment: riscos relatius al compliment normatiu.

Entre els principals riscos que afronta Colonial s'inclouen:

- Nova entrada de competidors (principalment fons d'inversió i socimis).
- Absència de competitivitat per atreure capital.
- Restriccions a la flexibilitat operativa derivades dels acords de reestructuració financera.
- Riscos relacionats amb la possibilitat de declaració de concurs de qualsevol societat del grup Asentia, el qual ha deixat de formar part del perímetre de consolidació de Colonial durant l'exercici 2014.
- Cicle baixista del mercat de lloguer d'oficines.
- Elevada concentració d'activitats a les zones denominades "Central Business Distric" de Barcelona, Madrid i París.
- Absència de liquiditat en els mercats financers i cobertura dels tipus d'interès.
- Compliment normatiu, especialment el relacionat amb l'activitat immobiliària, amb la condició d'empresa cotitzada i amb la prevenció de delictes.
- Addicionalment, la nota 15 de la memòria dels comptes anuals consolidades i la nota 10 de la memòria dels comptes anuals individuals de Colonial inclouen informació detallada sobre els riscos financers.

E.4 Identifiqui si l'entitat compta amb un nivell de tolerància al risc.

Colonial ha determinat, per a cada àmbit de risc, una apetència i tolerància a aquests, entenent l'apetència com el nivell de risc que l'organització està disposada a assumir o rebutjar basant-se en els seus objectius i considerant les expectatives dels seus grups d'interès i la tolerància al risc com la determinació de les fluctuacions del nivell de risc enteses com a normals al voltant de la seva apetència al risc.

La gestió operativa del model de riscos de Colonial s'ha estructurat a través d'un mapa de riscos corporatiu, entès com l'eina mitjançant la qual es representen gràficament l'avaluació dels riscos en funció del seu impacte, efecte produït a Colonial mesurat en termes econòmics, operacionals, reputacionals i de compliment i la seva probabilitat, potencial de materialització de l'esdeveniment de risc en el temps.

En aquest sentit, l'avaluació dels riscos es realitza des d'un doble enfocament, el del risc inherent, entès com aquell al qual s'enfronta l'organització en absència d'accions/controls mitigadors i risc residual, entès com aquell que roman una vegada preses les mesures corresponents de prevenció i control.

E.5 Indiqui quins riscos s'han materialitzat durant l'exercici.

Els riscos materialitzats a l'exercici 2014, les circumstàncies que els han motivat i el funcionament dels sistemes de control són els següents:

I. FINANÇAMENT D'ACTIUS IMMOBILIARIS. NIVELL D'ENDEUTAMENT

Circumstàncies: Les empreses del sector immobiliari requereixen un nivell important d'inversió per garantir el seu creixement i desenvolupament dels seus projectes. A 31 de desembre de 2013, l'endeutament financer net del Grup es va situar en 4.929 milions d'euros (incloent-hi el deute d'"actius mantinguts per a la venda"), si bé el deute net del negoci patrimonial era de 3.543 milions d'euros i la ràtio d'endeutament Loan to Value ("LtV") era del 66,3%.

Sistemes de control: Després del refinançament de Colonial en el 2014, l'endeutament financer net del Grup a 31 de desembre de 2014 és de 2.545 milions d'euros i la LtV del 44,8%. Amb aquestes actuacions, s'ha aconseguit tornar a Colonial a unes ràtios de palanquejament més adequades amb la valoració dels seus actius i la capacitat de generar fluxos de caixa.

II. AUGMENT DE COMPETÈNCIA EN EL SECTOR IMMOBILIARI

Circumstàncies: El mercat de capitals s'ha reactivat, i el sector immobiliari ha recuperat la confiança dels inversors, la qual cosa ha donat lloc a un augment de la competitivitat. Les societats cotitzades d'inversió immobiliària han estat els actors més actius a Espanya en la inversió immobiliària no residencial en el 2014. Aquest alt nivell de competitivitat podria generar un increment del preu de les adquisicions d'immobles, un excés d'oferta en el mercat de lloguer d'oficines o una disminució dels nivells de renda obtinguts d'aquestes.

Sistemes de control: Colonial diversifica la seva inversió a Barcelona, Madrid i París, i selecciona aquells immobles de qualitat superior ubicats a les zones denominades Central Business Distric (CBD). L'estratègia de Colonial és la de disposar de la millor cartera d'oficines de lloguer.

III. RISCOS RELACIONATS AMB EL GRUP ASENTIA

Circumstàncies: En el context del refinançament de Colonial en el 2014, s'ha reduït fins al 3,79% la participació en Asentia Project S.L. (societat capdavantera del Grup Assentia), la qual cosa ha suposat la sortida del Grup Asentia del perímetre de consolidació de Colonial i l'abandonament de Colonial de l'activitat de promoció d'habitatges. Per tant, Colonial ja no controla les negociacions entre el Grup Asentia i els seus creditors, en relació amb qualsevol conversió de deute necessari per evitar un futur procés concursal o la reestructuració dels seus préstecs. Si qualsevol societat d'Asentia no és capaç de complir les seves obligacions, els creditors afectats podrien iniciar accions contra Colonial, fins i tot sense fonaments jurídics segons el parer de Colonial, ja sigui pel procediment concursal o qualsevol altre, pel fet d'haver estat accionista i administrador únic d'Asentia Project S.L.

Sistemes de control: Els warrants d'Asentia eren l'únic recurs contra Colonial dels préstecs de les societats del Grup Asentia. El desembre de 2014, els creditors d'Asentia titulars dels warrants han sol·licitat la seva execució, per la qual cosa Colonial ha atès aquesta sol·licitud mitjançant l'ampliació de capital de 22.916.662 noves accions d'Inmobiliària Colonial S.A., assumint la posició creditora que tenien les esmentades entitats en Asentia Project S.L. pel valor de mercat

d'aquests warrants. Colonial ha registrat les oportunes provisions per fer front a les seves obligacions financeres derivades de la desconsolidació d'Asentia i registrar els comptes a cobrar del Grup Asentia al seu valor recuperable.

IV. REDUCCIÓ DE VALOR D'ACTIUS IMMOBILIARIS

Circumstàncies: La tinença i adquisició d'actius immobiliaris implica certs riscos, com ara que el rendiment de la inversió sigui menor que l'esperat o que les estimacions o valoracions realitzades puguin resultar imprecises o incorrectes. Així mateix, el valor de mercat dels actius podria reduir-se o veure's afectat negativament en determinats casos.

Sistemes de control: Per pal·liar aquest risc, Colonial sol·licita a experts independents una valoració semestral sobre la totalitat dels seus actius. El Grup dedica una quantitat significativa de recursos a la inversió i manteniment dels seus actius immobiliaris, per tal d'optimitzar el valor, el posicionament d'aquests actius en el mercat i els ingressos obtinguts d'aquests.

V. RESTRICCIONS DERIVADES DELS ACORDS DE REESTRUCTURACIÓ FINANCERA

Circumstàncies: En el 2014 Colonial ha reestructurat el seu deute financer signant un nou préstec sindicat, subjecte al compliment de determinats covenants, ràtios financeres i limitacions contractuals. Colonial podria tenir certes restriccions operatives, vinculades a condicions establertes en el contracte, que podrien arribar a suposar una pèrdua de competitivitat per accedir a determinades oportunitats d'inversió.

Sistemes de control: Colonial ha minimitzat aquest efecte mitjançant el disseny d'un Pla de Negoci amb l'objectiu d'aportar creixement i valor per al Grup. El seguiment i control d'aquest Pla permet anticipar les necessitats operatives de finançament dins del marc de la nova estructura financera del Grup.

VI. CONCENTRACIÓ D'ACTIVITATS DEL GRUP A ESPANYA I FRANÇA

Circumstàncies: Després de la desconsolidació del Grup Asentia en el 2014, Colonial concentra la seva activitat únicament en el negoci patrimonial d'explotació d'immobles per al lloguer a Barcelona, Madrid i París.

Sistemes de control: L'estratègia de Colonial ha estat la d'eliminar el risc vinculat al sector immobiliari residencial. El nivell d'ingressos per renda del Grup prové del lloguer d'immobles situats a les zones CBD d'aquestes localitats. Aquesta estratègia de centrar la seva activitat patrimonial a les zones CBD i amb uns estàndards de qualitat elevats situa el Grup com un referent en el sector.

E.6 Expliqui els plans de resposta i supervisió per als principals riscos de l'entitat.

Els riscos es classifiquen basant-se en el seu impacte i probabilitat en quatre llindars, de major a menor severitat, i s'enquadren posteriorment en algunes de les següents categories, en funció de la resposta a aquests decidida per l'organització:

Evitar: Suposa sortir de les activitats que generin riscos, ja que no s'ha identificat cap opció de resposta al risc que redueixi l'impacte i/o la probabilitat fins a un nivell acceptable.

Reduir: Implica dur a terme accions per reduir la probabilitat o l'impacte del risc o ambdós conceptes alhora, de manera que es redueixi el risc residual a un nivell alineat amb les toleràncies de riscos desitjades.

Compartir: La probabilitat o l'impacte del risc es redueix traslladant o compartint una part del risc per reduir el risc residual a un nivell alineat amb les toleràncies de riscos desitjades.

Acceptar: No s'emprèn cap acció que afecti la probabilitat o l'impacte del risc, ja que el risc residual ja està dins les toleràncies de risc desitjades.

Les activitats de supervisió dels plans de respostes, responsabilitat dels propietaris dels riscos, és duta a terme per auditoria interna.

F SISTEMES INTERNS DE CONTROL I GESTIÓ DE RISCOS EN RELACIÓ AMB EL PROCÉS D'EMISSIÓ DE LA INFORMACIÓ FINANCERA (SCIIF)

Descrigui els mecanismes que componen els sistemes de control i gestió de riscos, en relació amb el procés d'emissió d'informació financera (SCIIF) de la seva entitat.

F.1 Entorn de control de l'entitat

Informi, assenyalant les seves principals característiques d'almenys:

F. 1.1. Quins òrgans i/o funcions són els responsables de: (i) l'existència i manteniment d'un adequat i efectiu SCIIF; (ii) la seva implantació; i (iii) la seva supervisió.

El Consell d'Administració, tal com s'estableix en el seu Reglament, és el responsable de l'existència i manteniment d'un adequat i efectiu SCIIF.

Concretament, l'article 5 del Reglament del Consell ("Funcions generals i competències") estableix, entre d'altres, les funcions següents:

1. La determinació de les polítiques i estratègies generals de la Societat; l'aprovació de la política d'inversions i finançament, el pla estratègic o de negoci, els objectius de gestió i pressupost anuals i la política relativa a accions pròpies, com també la determinació de la política de govern corporatiu de la Societat i del Grup, l'aprovació de la política de responsabilitat social corporativa i la política de dividendes. Així mateix, el Consell d'Administració determinarà la política de control i gestió de riscos, inclosos els fiscals, identificant els principals riscos de la Societat i implantant i supervisant els sistemes interns d'informació i control, per tal d'assegurar la viabilitat futura i competitivitat de la Societat, adoptant les decisions més rellevants per al seu millor desenvolupament.

Amb aquesta finalitat, Colonial ha desenvolupat un Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF, aprovat pel Comitè d'Auditoria i Control, en el qual es detalla la metodologia de fixació de materialitat als efectes d'importància dels riscos, metodologia de documentació com també metodologia de classificació i avaluació de riscos i activitats de control associades.

2. L'aprovació de la informació financera que, per la seva condició de cotitzada, la Societat hagi de fer pública periòdicament.

Amb aquesta finalitat, Colonial ha desenvolupat un Manual d'Emissió d'Informació Regulada que cobreix els aspectes esmentats en aquest apartat i que ha estat aprovat pel Comitè d'Auditoria i Control.

3. La supervisió del funcionament efectiu de les Comissions que el Consell hagués constituït i de l'actuació dels òrgans delegats i dels directius que hagués designat.

4. L'aprovació i modificació del Reglament del Consell d'Administració.

En aquest sentit, el Consell d'Administració és l'últim responsable de l'existència d'un adequat SCIIF en Colonial.

Aquest Model Organitzatiu i de Supervisió del SCIF, aprovat pel Comitè d'Auditoria i Control, estableix el mecanisme que el Consell d'Administració, i per delegació el Comitè d'Auditoria i Control, estima adequat i suficient per assegurar la integritat, fiabilitat, presentació adequada i validesa de la informació financera de Colonial.

Sense perjudici de les altres funcions que li atribueixi la Llei, l'article 34 del Reglament del Consell d'Administració enumera les funcions que, com a mínim, tindrà el Comitè d'Auditoria i Control.

En particular, correspondran, entre d'altres, al Comitè d'Auditoria i Control les següents funcions relacionades amb el model organitzatiu del SCIF:

1. Elevar al Consell, per a la seva aprovació, un informe sobre la política de control i gestió de riscos que identifiqui almenys: (i) els diferents tipus de riscos als quals s'enfronta la Societat, (ii) la fixació del nivell de risc que la Societat consideri acceptable; (iii) les mesures previstes per mitigar l'impacte dels riscos identificats, en el cas que arribessin a materialitzar-se; (iv) i els sistemes d'informació i control intern que s'utilitzaran per controlar i gestionar els esmentats riscos, inclosos els passius contingents o riscos fora de balanç.
2. En relació amb els sistemes d'informació i control intern: (i) supervisar el procés d'elaboració i la integritat de la informació financera relativa a la Societat i, si escau, al seu Grup, revisant el compliment dels requisits normatius, l'adequada delimitació del perímetre de consolidació i la correcta aplicació dels criteris comptables; (ii) revisar periòdicament els sistemes de control intern i gestió de riscos, perquè els principals riscos s'identifiquin, gestionin i donin a conèixer adequadament; (iii) vetllar per la independència i eficàcia de la funció d'auditoria interna, proposant la selecció, nomenament, reelecció i cessament del responsable del servei d'auditoria interna, com també el pressupost d'aquest servei, rebent informació periòdica sobre les seves activitats i verificant que l'alta direcció tingui en compte les conclusions i recomanacions dels seus informes; (iv) i establir i supervisar un mecanisme que permeti als empleats comunicar de forma confidencial i, si es considera apropiat, anònima les irregularitats de potencial transcendència, especialment financeres i comptables, que adverteixin en el si de l'empresa.
3. Servir de canal de comunicació entre el Consell d'Administració i l'auditor extern de la Societat, avaluant els resultats de cada auditoria, a més de correspondre-li en relació amb l'auditor extern: (ii) obtenir regularment de l'auditor extern informació sobre el pla d'auditoria i la seva execució.
4. Informar, amb caràcter previ, al Consell d'Administració sobre totes les matèries previstes a la Llei, als Estatuts Socials i en el Reglament i, en particular, sobre:
 - a) La informació financera que la Societat hagi de fer pública periòdicament.
5. De les reunions del Comitè s'aixecaran les corresponents actes que estaran a disposició de tots els membres del Consell.

En aquest sentit, és el responsable de l'elaboració i actualització de l'estatut d'auditoria interna, com també de la definició i estructuració de la funció, que inclou la determinació dels seus objectius, metodologia, sistemes i model de reporting de resultats.

Auditoria Interna és responsable de l'elaboració i proposta del Pla d'Auditoria Interna anual al Comitè d'Auditoria i Control, el qual inclou les proves necessàries per verificar el compliment dels manuals, procediments i polítiques relacionades amb el SCIIF.

D'altra banda, l'auditor intern executarà les proves d'auditoria interna i serà responsable de reportar les seves conclusions al Comitè d'Auditoria i Control, incloent-hi les debilitats de control intern identificades, les recomanacions de millora i les conclusions generals del pla d'auditoria anual en què s'inclou, entre d'altres, específicament les relacionades amb el SCIIF.

F.1.2 Si existeixen, especialment quant al procés d'elaboració de la informació financera, els elements següents:

- **Departaments i/o mecanismes encarregats: (i) del disseny i revisió de l'estructura organitzativa; (ii) de definir clarament les línies de responsabilitat i autoritat, amb una distribució adequada de tasques i funcions; i (iii) que existeixin procediments suficients per a la seva correcta difusió en l'entitat.**

La responsabilitat de desenvolupar el model organitzatiu del SCIIF de Colonial recau en la Direcció d'Auditoria Interna i en la Direcció Operativa-Financera, en la mesura que són les dues direccions amb major implicació en l'elaboració i posterior supervisió de la informació financera a publicar.

No obstant això, totes les Direccions vinculades en major o menor mesura al procés d'elaboració de la informació financera hauran de responsabilitzar-se, així mateix, de l'adequat compliment de les activitats, processos i controls en què estan implicats.

El model organitzatiu del SCIIF de Colonial es basa en dos àmbits diferenciats:

- a) L'entorn de control general, en el qual es desenvolupen les principals directrius de funcionament del SCIIF, com també els papers i responsabilitats d'alt nivell.
- b) Els controls específics sobre el SCIIF, on es desenvolupen els procediments operatius relacionats amb l'elaboració de la informació financera.

A mode executiu, el SCIIF de Colonial s'estructura de la manera següent:

- a) Establiment d'un entorn general de control adequat.
- b) Identificació dels riscos rellevants, dels quals l'ocurrència pot afectar d'una forma material la informació financera. Aquests riscos s'encreuen amb els processos clau de negoci de Colonial, de manera que s'obté la llista de processos de negoci que han de ser monitoritzats.
- c) Per als riscos identificats en els processos rellevants, s'implanten controls mitigants de manera que es redueixin els riscos a nivells acceptables. S'elabora la documentació clau relacionada amb els processos identificats, els seus riscos i els controls implantats. Les Direccions operatives afectades s'encarreguen de la implantació adequada d'aquests procediments.

d) La funció d'Auditoria Interna i el Comitè d'Auditoria i Control s'encarreguen de la funció de supervisió del SCIIF, amb l'objectiu de garantir la seva eficàcia operativa.

Finalment, la Direcció Operativa-Financera s'encarrega de mantenir documentades i actualitzades les polítiques i manuals comptables de Colonial i de mantenir un entorn de controls generals sobre els sistemes d'informació adequats, respectivament.

- **Codi de conducta, òrgan d'aprovació, grau de difusió i instrucció, principis i valors inclosos (indicant si hi ha mencions específiques al registre d'operacions i elaboració d'informació financera), òrgan encarregat d'analitzar incompliments i de proposar accions correctores i sancions.**

Amb data 28 de setembre de 2011, el Consell d'Administració de la Societat va aprovar el Codi Ètic de Colonial.

Aquest Codi Ètic plasma el compromís de Colonial amb els principis de l'ètica empresarial i la transparència, en què s'estableixen una sèrie de principis bàsics als quals han d'atenir-se en tot moment els professionals de Colonial i, addicionalment, els seus socis i proveïdors, ja que les seves actuacions poden afectar la reputació de Colonial.

Concretament, i en relació amb la informació financera, l'article 6.5 del Codi estableix el següent:

"Colonial assumeix com a principi directriu del seu comportament empresarial amb els seus accionistes, amb inversors, analistes i el mercat en general, transmetre una informació veraç, completa i que expressi la imatge fidel de la Societat i del Grup, de les seves activitats empresarials i les seves estratègies de negoci.

La comunicació es realitza sempre d'acord amb les normes i terminis establerts per la legislació en cada cas vigent. L'acció empresarial i les decisions estratègiques de Colonial s'enfoquen a la creació de valor per als seus accionistes, la transparència en la seva gestió, l'adopció de les millors pràctiques de Govern Corporatiu a les seves empreses i l'observança estricta de les normes que en aquesta matèria estiguin en cada moment vigents".

La difusió interna i externa del Codi Ètic és responsabilitat de la Unitat de Compliment Normatiu de Colonial, en dependència del Comitè d'Auditoria i Control.

El Codi s'ha difós als empleats per al seu coneixement.

El Comitè d'Auditoria i Control és el responsable d'avaluar i realitzar un informe anual sobre el grau de compliment del Codi.

La Unitat de Compliment Normatiu té la funció de recopilar les irregularitats o incompliments del Codi, i ha de prendre les mesures disciplinàries necessàries d'acord amb el règim de faltes i sancions previst en el conveni col·lectiu o en la legislació laboral aplicable.

El Consell d'Administració té la responsabilitat de revisar i actualitzar el Codi Ètic a partir de l'informe elaborat pel Comitè d'Auditoria i Control.

- **Canal de denúncies, que permeti la comunicació al Comitè d'Auditoria d'irregularitats de naturalesa financera i comptable, en addició a eventuais incompliments del codi de conducta i activitats irregulars en l'organització, informant si s'escau si aquest és de naturalesa confidencial.**

El Reglament del Consell d'Administració de Colonial, i en concret la secció de l'article 34 d'aquest Reglament corresponent a les atribucions de la Comissió d'Auditoria i Control, estableix com a responsabilitat d'aquest Comitè, entre d'altres:

“En relació amb els sistemes d'informació i control intern: ... (iv) establir i supervisar un mecanisme que permeti als empleats comunicar de forma confidencial i, si es considera apropiat, anònima les irregularitats de potencial transcendència, especialment financeres i comptables, que adverteixin en el si de l'empresa.”

Tal com s'ha comentat en el punt anterior, la Unitat de Compliment Normatiu té atribuïda la responsabilitat de gestionar les irregularitats i incompliments de la normativa, i en concret, del Codi Ètic de Colonial, en dependència del Comitè d'Auditoria i Control.

Amb aquest objectiu, Colonial disposa d'un canal de denúncies a través de la intranet corporativa que permet als empleats reportar les irregularitats i incompliments identificats en l'organització.

Aquest canal de denúncies està gestionat per la Unitat de Compliment Normatiu, i és revisat de forma recurrent per garantir la seva confidencialitat i compliment amb la normativa que li és aplicable.

- **Programes de formació i actualització periòdica per al personal implicat en la preparació i revisió de la informació financera, com també en l'avaluació del SCIIF, que cobreixin almenys, normes comptables, auditoria, control intern i gestió de riscos.**

Colonial disposa d'un Pla de Formació que afecta totes les àrees en funció de les necessitats pròpies de cadascuna d'elles.

No obstant això, són les pròpies àrees funcionals, sota la supervisió de l'àrea de Recursos Humans, les responsables de dissenyar i proposar els plans específics de formació de les seves àrees.

En el cas concret del personal implicat en la preparació i revisió de la informació financera, la base formativa s'estructura a partir de l'assistència a esdeveniments d'actualització normativa, tant financera com comptable i fiscal, com també la recepció, distribució i anàlisi de documentació d'assessors externs sobre actualitzacions normatives.

Així mateix, la Unitat de Compliment Normatiu, conjuntament amb les àrees funcionals, s'encarrega d'identificar i distribuir les novetats legislatives que afecten Colonial, de manera que pugui procedir-se a la seva anàlisi i implantació.

Si s'escau, quan hi ha canvis normatius d'especial rellevància en l'àmbit financerocomptable es proposa, des de la Direcció Operativa-Financera de Colonial, la necessitat una formació específica per cobrir aquestes novetats.

F.2 Avaluació de riscos de la informació financera

Informi, almenys, de:

F.2.1 Quines són les principals característiques del procés d'identificació de riscos, incloent-hi els d'error o frau, quant a:

- **Si el procés existeix i està documentat.**

El seguiment i control dels riscos és funció bàsica del Comitè d'Auditoria i Control, en delegació del Consell d'Administració de la Societat, i compta per a això amb la gestió duta a terme per la Direcció de les diferents unitats operatives les quals col·laboren en la seva identificació i correcció, sempre en aplicació del Sistema de Control i Gestió de Riscos de Colonial (SCGR).

Amb aquest objectiu, el Comitè d'Auditoria i Control realitza, entre d'altres, les funcions següents:

a) Elevar al Consell, per a la seva aprovació, un informe sobre la política de control i gestió de riscos que identifiqui almenys:

- 1) Els diferents tipus de riscos als quals s'enfronta la Societat.
- 2) La fixació del nivell de risc que la Societat consideri acceptable.
- 3) Les mesures previstes per mitigar l'impacte dels riscos identificats, en el cas que arribin a materialitzar-se.
- 4) Els sistemes d'informació i control intern que s'utilitzin per controlar i gestionar els esmentats riscos, inclosos els passius contingents o riscos fora de balanç.

b) Supervisar el procés d'elaboració i presentació de la informació financera preceptiva.

c) Supervisar el procés d'elaboració i la integritat de la informació financera relativa a la Societat i, si s'escau, al seu Grup, revisant el compliment dels requisits normatius, la delimitació adequada del perímetre de consolidació i l'aplicació correcta dels criteris comptables.

d) Revisar periòdicament els sistemes de control intern i gestió de riscos, perquè els principals riscos s'identifiquin, gestionin i donin a conèixer adequadament.

El Model Organitzatiu i de Supervisió del SCIIF de Colonial, com també el Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF, estan alineats amb la política general de riscos de Colonial, el SCGR, de la qual forma part i han estat aprovats pel Comitè d'Auditoria i Control.

El Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF té per objectiu, dins la política general de gestió de riscos i control intern, el fet d'assegurar l'elaboració i emissió d'informació financera fiable.

- **Si el procés cobreix la totalitat d'objectius de la informació financera (existència i idea; integritat; valoració; presentació, desglossament i comparabilitat; i drets i obligacions), si s'actualitza i amb quina freqüència.**

El Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF de Colonial inclou les set tipologies de riscos següents:

- 1) Integritat: transaccions, fets, actius, passius o interessos patrimonials que “no” són identificats i, en conseqüència, “no” són introduïts en la comptabilitat de l'entitat. Entrades de dades “no” capturades dins dels majors o entrades de dades rebutjades. Desglossaments “no” identificats i, en conseqüència, “no” inclosos en les notes dels estats financers o intencionadament omesos.
- 2) Existència: transaccions “no” autoritzades que són introduïdes en l'aplicació comptable de l'entitat. Transaccions duplicades. Ajustos erronis realitzats en els majors.
- 3) Desglossament i comparabilitat: desglossaments “no” identificats i, en conseqüència, “no” inclosos a les notes dels estats financers o intencionadament omesos. Transaccions que no han estat registrades de manera consistent en el temps.
- 4) Drets i obligacions: Incorrecta determinació de la capacitat de controlar els drets derivats d'un actiu o d'un contracte/acord. Correcta determinació de les obligacions derivades d'un passiu o d'un contracte/acord.
- 5) Valoració: Incorrecta determinació del valor d'un actiu, passiu, ingrés o despesa i que pot generar el registre d'ajustos en la determinació dels valors de mercat, valor amortitzat, valor en ús o per un error en l'amortització, com també per ajustos realitzats i que no estiguin degudament justificats.
- 6) Classificació: incorrecta presentació de les transaccions econòmiques en els estats financers (actiu versus passiu, ingrés versus despesa, llarg versus curt termini...).
- 7) Tall d'operacions: registre incorrecte de les transaccions en el període comptable corresponent.

El Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF de Colonial es revisa i actualitza periòdicament per Auditoria Interna, per Assessoria Jurídica i per la Direcció Operativa-Financera conjuntament, a proposta de qualsevol d'ells, tenint en compte també els suggeriments i propostes de la funció d'Auditoria Interna derivades de la seva operativa de revisió. Qualsevol revisió o actualització que suposi una modificació del Manual requereix l'aprovació del Comitè d'Auditoria i Control, previ coneixement i revisió per part d'Auditoria Interna i de la Direcció Operativa-Financera.

- **L'existència d'un procés d'identificació del perímetre de consolidació, tenint en compte, entre altres aspectes, la possible existència d'estructures societàries complexes, entitats instrumentals o de propòsit especial.**

El Reglament del Consell d'Administració de Colonial, i en concret, la secció corresponent a les atribucions del Comitè d'Auditoria i Control, estableix com a responsabilitat d'aquest Comitè, entre d'altres:

“En relació amb els sistemes d'informació i control intern: (i) supervisar el procés d'elaboració i la integritat de la informació financera relativa a la Societat i, si s'escau, al seu Grup, revisant el compliment dels requisits normatius, l'adequada delimitació del perímetre de consolidació i la correcta aplicació dels criteris comptables...”.

En aquest sentit, Colonial disposa d'un procés de consolidació en què s'estableix, com a procediment bàsic, la determinació, en cada tancament comptable, del perímetre de consolidació del Grup.

Aquest procediment està desenvolupat pel departament de Consolidació i Planificació Fiscal en dependència de la Direcció Operativa-Financera, i s'informa el Comitè d'Auditoria i Control quan es modifica el perímetre de consolidació.

- **Si el procés té en compte els efectes d'altres tipologies de riscos (operatius, tecnològics, financers, legals, reputacionals, mediambientals, etc.) en la mesura que afectin els estats financers.**

Tal com s'ha descrit en el primer apartat d'aquest punt, el seguiment i control dels riscos és funció bàsica del Comitè d'Auditoria i Control, en delegació del Consell d'Administració de la Societat, i compta per a això amb la gestió duta a terme per la Direcció de les diferents unitats operatives, les quals col·laboren en la seva identificació i correcció.

El Model Organitzatiu i de Supervisió del SCIIF de Colonial, com també el Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF, estan alineats amb la política general de riscos de Colonial (vegeu apartat E. anterior), de la qual forma part, i estan aprovats pel Comitè d'Auditoria i Control.

En el procés d'identificació de riscos sobre la informació financera dins del SCIIF, s'han considerat tots els àmbits de risc identificats en el mapa de riscos de Colonial.

- **Quin òrgan de govern de l'entitat supervisa el procés.**

El Reglament del Consell d'Administració de Colonial, i en concret, la secció corresponent a les atribucions del Comitè d'Auditoria i Control, estableix com a responsabilitat d'aquest Comitè, entre d'altres:

“En relació amb els sistemes d'informació i control intern: ... (ii) revisar periòdicament els sistemes de control intern i gestió de riscos, perquè els principals riscos s'identifiquin, gestionin i donin a conèixer adequadament.”

En aquest sentit, el Comitè d'Auditoria i Control és el responsable de l'aprovació del Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF de Colonial.

F.3 Activitats de control

Informi, assenyalant les seves principals característiques, si disposa almenys de:

F.3.1 Procediments de revisió i autorització de la informació financera i la descripció del SCIIF, a publicar en els mercats de valors, indicant els seus responsables, com també de documentació descriptiva dels fluxos d'activitats i controls (incloent-hi els relatius a risc de frau) dels diferents tipus de transaccions que puguin afectar de manera material els estats financers, incloent-hi el procediment de tancament comptable i la revisió específica dels judicis, estimacions, valoracions i projeccions rellevants.

En relació amb els procediments de revisió i autorització de la informació financera i la descripció del SCIIF, a publicar en els mercats de valors, tal i s'ha comentat amb anterioritat, és responsabilitat del Comitè d'Auditoria i Control la supervisió de l'elaboració i publicació d'informació financera fiable en el mercat. En aquest sentit, l'esmentat Comitè ha aprovat un Manual d'Emissió d'Informació Regulada que regula el procediment d'elaboració i aprovació d'aquesta informació.

El Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF de Colonial estableix el criteri per identificar la informació financera pública rellevant, i aquesta és la següent:

a) Obligacions d'Informació Periòdica Pública (IPP) dels emissors:

- 1) Informe Financer Trimestral.
- 2) Informe Financer Semestral.
- 3) Informe Financer Anual i Informe Anual de Govern Corporatiu (IAGC).

b) Informe Anual de Retribucions dels consellers (IAR).

c) Document de registre.

d) Fets rellevants.

Per a cada conjunt d'informació financera regulada rellevant a publicar en el mercat, hi ha un procediment d'elaboració i revisió, que implica l'emplenament d'un qüestionari de control intern, que implica des de l'àrea Operativa Financera, l'àrea de Desenvolupament Corporatiu i Control de Gestió, ambdues en dependència de la Direcció General Corporativa, passant per l'àrea d'Assessoria Jurídica i finalitzant, en funció de cada informació regulada, en el conseller Delegat, el Consell d'Administració o la pròpia Junta General d'Accionistes.

El seguiment del Manual d'Emissió d'Informació Regulat, com també l'emplenament dels qüestionaris de control intern específics, són de compliment obligatori i està subjecte a revisió per part de l'auditor intern de Colonial.

Quant a la documentació descriptiva dels fluxos d'activitats i controls (incloent-hi els relatius a risc de frau) dels diferents tipus de transaccions que puguin afectar de manera material els estats financers, Colonial disposa d'un Model Organitzatiu i de Supervisió del SCIIF, aprovat pel Comitè d'Auditoria i Control, que estructura els mecanismes específics que s'han

habilitat per mantenir un ambient de control intern que propiciï la generació d'informació financera completa, fiable i oportuna, i que prevegi la possible existència d'irregularitats i les vies per detectar-les i solucionar-les.

El Model Organitzatiu del SCIIF de Colonial es basa en dos àmbits diferenciats:

- a) L'entorn de control general, en el qual es desenvolupen les principals directrius de funcionament del SCIIF, com també els papers i responsabilitats d'alt nivell.
- b) Els controls específics sobre el SCIIF, on es desenvolupen els procediments operatius relacionats amb l'elaboració de la informació financera.

Així mateix, Colonial disposa d'un Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF en el qual es desenvolupa d'una forma operativa el model de controls específics establert respecte als riscos sobre la informació financera, com també la documentació formal, mentre que en el Model Organitzatiu es detallen els controls i mecanismes d'alt nivell.

Colonial ha determinat quins errors o inexactituds en els estats financers i la resta d'informació pública podria afectar de forma rellevant la reputació, imatge i valoració de Colonial, motiu pel qual han estat inclosos en el SCIIF a l'efecte del seu seguiment i supervisió.

Una vegada determinada la informació financera rellevant, es procedeix a la identificació dels cicles i processos de negoci que poden tenir un impacte material sobre l'esmentada informació, tant en el procés d'elaboració com en el d'emissió.

Una vegada identificats els processos, s'identifiquen, per part de les àrees funcionals responsables i per auditoria interna, els riscos implícits en els processos i els controls corresponents.

Aquests processos, riscos i controls es documenten formalment per a la seva adequada execució i supervisió.

Es garanteix que els riscos identificats són consistents amb el model corporatiu de riscos.

L'abast dels processos seleccionats permet assegurar que, del seu compliment adequat, s'obté una informació financera íntegra i fiable.

El procediment d'identificació dels processos, riscos i controls rellevants del SCIIF és realitzat conjuntament per la Direcció Operativa-Financera i Auditoria Internament i posteriorment aprovat pel Comitè d'Auditoria i Control. Dins aquest procés s'ha considerat, específicament, tot el que s'ha relacionat amb el possible risc de frau, de manera que hi ha activitats de control enfocades a prevenir aquest risc. En l'actualitat, no hi ha formalment una política corporativa antifrau.

Els processos clau identificats en Colonial en relació amb el SCIIF són:

- a) Tancament comptable, inclosos el procés de judicis, estimacions, valoracions i projeccions rellevants.
- b) Consolidació i reporting de les filials.
- c) Reconeixement d'ingressos.

- d) Valoració d'actius (determinació del valor raonable de les inversions immobiliàries de Colonial i del valor net de realització de les existències).
- e) Tresoreria, deute i derivats.
- f) Manual d'Emissió d'Informació Regulada.
- g) Procediment de manteniment de polítiques comptables, Manual de Polítiques Comptables del Grup.
- h) Impostos.
- i) Sistemes d'informació, inclosos els mecanismes de captura i preparació de la informació financera que donen suport a la informació a emetre.
- j) Inversions i adquisicions d'actius.
- k) Compres de béns i serveis.
- l) Recursos humans.

La totalitat dels processos clau es troben documentats i en funcionament, i estan subjectes a la pròpia actualització anual, tenint en compte possibles modificacions.

Els processos clau de Colonial amb influència rellevant en l'elaboració de la informació financera es documenten a partir dels components següents:

- a) Diagrames de fluxos de les activitats dels processos.
- b) Narratives amb la descripció dels processos, els seus riscos i els controls existents.
- c) Matrius de riscos i controls.

El Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIF és una norma interna de compliment obligatori; per tant, serà imprescindible el seguiment dels processos establerts, com també dels controls implantats, per part de totes les funcions/ departaments implicats, per garantir la seguretat en l'elaboració de la informació financera de Colonial.

La persona amb major rang de cadascun dels departaments implicats en els processos documentats dins del model de control intern és la responsable d'assegurar que els procediments i controls s'apliquin i documentin correctament per a cada període comptable que s'hagi establert.

En aquest sentit, s'han habilitat checklist de verificació del compliment dels processos que es documenten en cada període comptable i que estan subjectes a revisió per part d'auditoria interna.

Sempre que hi ha operacions amb un pes rellevant de judicis, estimacions, valoracions i projeccions, es realitza una monitorització específica, com és el cas de les valoracions d'actius immobiliaris, l'elaboració dels tests de deteriorament i la preparació dels tests d'eficàcia dels instruments financers derivats.

F.3.2 Polítiques i procediments de control intern sobre els sistemes d'informació (entre d'altres, sobre seguretat d'accés, control de canvis, operació d'aquests, continuïtat operativa i segregació de funcions) que suportin els processos rellevants de l'entitat en relació amb l'elaboració i publicació de la informació financera.

La responsabilitat dels sistemes d'informació corporatius de Colonial recau en la funció de Sistemes, en dependència de la Direcció Operativa-Financera que al seu torn depèn directament de la Direcció General Corporativa.

En l'actualitat, Colonial manté l'operació i manteniment dels seus sistemes corporatius d'informació exterioritzats en un proveïdor extern, de manera que el responsable de sistemes de Colonial coordina els principals aspectes relacionats amb la seguretat física, continuïtat i operació dels sistemes amb el proveïdor extern.

D'altra banda, el responsable de sistemes de Colonial és el responsable d'establir el model de control intern sobre els sistemes en els aspectes referents a la seguretat d'accessos, segregació de funcions (en coordinació amb les àrees operatives de negoci i de suport) i control de canvis, a més de dur a terme les activitats de seguiment de riscos i controls derivats de l'exteriorització dels sistemes.

Totes les societats de Colonial operen sota un mateix sistema transaccional, SAP. En el cas del Grup francès participat SFL, malgrat utilitzar el mateix sistema, no hi ha una integració total, per la qual cosa els intercanvis d'informació es realitzen a través de l'exportació de dades mitjançant fitxers segurs.

El model de control intern dels sistemes en Colonial inclou, entre altres, els processos clau següents:

- a) Seguretat física dels equips i dels centres de processaments de dades (en coordinació amb el proveïdor extern).
- b) Seguretat lògica de les aplicacions (en coordinació amb el proveïdor extern).
- c) Seguiment del Service Level Agreement (SLA) amb el proveïdor extern.
- d) Gestió de projectes, implantacions, desenvolupaments i evolucions dels sistemes actuals.
- e) Gestió de les operacions.
- f) Gestió de les infraestructures i comunicacions.
- g) Gestió dels sistemes de suport i recuperació.
- h) Gestió d'usuaris, perfils i accessos.

F.3.3 Polítiques i procediments de control intern destinats a supervisar la gestió de les activitats subcontractades a tercers, com també d'aquells aspectes d'avaluació, càlcul o valoració encomanats a experts independents, que puguin afectar de mode material els estats financers.

Tal com es descriu a l'apartat F3.1., Colonial ha identificat els processos clau amb impacte material en la informació financera. Dins dels criteris utilitzats per a aquesta identificació, s'ha considerat el corresponent a activitats amb elevada implicació de tercers i fins i tot subcontractació total.

En aquest sentit, els processos rellevants amb participació significativa de tercers són els següents:

- a) Valoració d'actius immobiliaris: determinació del valor raonable.
- b) Instruments financers de cobertura: test d'eficàcia i obtenció del valor raonable.
- c) Sistemes d'informació: manteniment i explotació.

Per a cadascun d'aquests processos en què participen de forma rellevant terceres parts, s'ha procedit a la seva documentació i identificació dels riscos i controls implantats. Les àrees funcionals implicades en els diferents processos són responsables del seu seguiment i de la implantació dels controls dissenyats.

Auditoria interna, a través del seu pla anual, realitza les activitats necessàries per supervisar l'adequada execució dels processos descrits.

F.4 Informació i comunicació

Informi, assenyalant les seves principals característiques, si disposa almenys de:

F.4.1 Una funció específica encarregada de definir, mantenir actualitzades les polítiques comptables (àrea o departament de polítiques comptables) i resoldre dubtes o conflictes derivats de la seva interpretació, mantenint una comunicació fluida amb els responsables de les operacions en l'organització, com també un manual de polítiques comptables actualitzat i comunicat a les unitats a través de les quals opera l'entitat.

El Model Organitzatiu i de Supervisió del SCIIF de Colonial, aprovat pel Comitè d'Auditoria i Control, ha determinat que la Direcció Operativa-Financera és la responsable de mantenir documentades les polítiques comptables de Colonial i el seu Manual de Polítiques Comptables del Grup actualitzat, la qual cosa al mateix temps implica la resolució dels dubtes o conflictes derivats de la seva aplicació.

Colonial disposa d'un Manual de Polítiques Comptables del Grup de compliment obligatori per a tot el perímetre de societats aprovat pel Comitè d'Auditoria i Control.

L'elaboració i manteniment d'aquest Manual és responsabilitat de la Direcció Operativa-Financera.

F.4.2 Mecanismes de captura i preparació de la informació financera amb formats homogenis, d'aplicació i utilització per totes les unitats de l'entitat o del grup, que donin suport als estats financers principals i les notes, com també la informació que es detalli sobre el SCIIF.

Colonial disposa en l'actualitat d'una eina per facilitar les tasques de consolidació financera i planificació pressupostària financera i operativa del Grup, de manera que s'assegura un major control i seguretat del procés de captació i elaboració de la informació financera.

El Manual de Polítiques Comptables del Grup estableix el pla de comptes i models d'estats financers que han de seguir totes les societats i que estan parametritzats en l'esmentada eina, garantint l'homogeneïtat de la informació financera.

L'elaboració de la informació financera regulada, com també els estats financers individuals de les societats nacionals de Colonial, se centralitza en la Direcció Operativa-Financera i de Desenvolupament Corporatiu i Control de Gestió de Colonial, de manera que es garanteix una homogeneïtat en la seva elaboració.

Una part significativa dels detalls necessaris per elaborar aquesta informació financera s'obté directament de l'eina informàtica, ja que ha estat parametritzada per elaborar-la. En els casos que determinada informació hagi d'elaborar-se fora d'aquesta eina, Colonial disposa de mecanismes de control de la seva integritat i fiabilitat, com també d'arxiu físic d'aquesta en un repositori de dades internes, amb limitació d'accés al personal implicat en la preparació de la informació financera.

Colonial disposa d'una eina específica per a la gestió del SCIIF.

Actualment, s'utilitza un procediment d'arxiu de tota la documentació relacionada amb el SCIIF en un repositori de dades internes amb limitació d'accés al personal implicat en el SCIIF.

F.5 Supervisió del funcionament del sistema

Informi, assenyalant les seves principals característiques, almenys de:

F.5.1 Les activitats de supervisió del SCIIF realitzades pel Comitè d'Auditoria, com també si l'entitat compta amb una funció d'auditoria interna que tingui entre les seves competències la de suport al comitè en la seva feina de supervisió del sistema de control intern, incloent-hi el SCIIF.

Així mateix s'informarà de l'abast de l'avaluació del SCIIF realitzada en l'exercici i del procediment pel qual l'encarregat d'executar l'avaluació comunica els seus resultats, si l'entitat compta amb un pla d'acció que detalli les eventuais mesures correctores, i si s'ha considerat el seu impacte en la informació financera.

Les principals activitats realitzades pel Comitè d'Auditoria i Control en relació amb el SCIIF en aquest exercici 2014 han consistit en la supervisió del procés de desenvolupament, realitzat per la funció d'auditoria interna per supervisar el SCIIF, prenent coneixement del seu grau d'implantació i de la seva eficàcia.

Així mateix, s'ha reunit amb els auditors externs de la Societat amb l'objectiu de conèixer les debilitats de control intern detectades en l'execució dels seus treballs, com també els aspectes rellevants o incidències d'aquests.

Finalment, el Comitè d'Auditoria i Control ha revisat tota la informació financera que ha publicat Colonial al mercat.

En l'actualitat, el Comitè d'Auditoria i Control ja ha aprovat el Pla d'Activitats per al 2015, com també el Pla d'Auditoria de l'exercici 2015, en els quals s'inclouen les actuacions necessàries per garantir l'adequada supervisió i avaluació d'aquest al llarg de l'any, reportant de forma regular les incidències detectades i les accions de millora necessàries, com també el seu potencial impacte sobre la informació financera, una vegada contrastades amb les àrees auditades.

Respecte a la funció d'auditoria interna, el Reglament del Consell d'Administració de Colonial, i en concret, la secció corresponent a les atribucions de la Comissió d'Auditoria i Control, estableix com a responsabilitat d'aquest Comitè, entre d'altres:

“En relació amb els sistemes d'informació i control intern:

(iii) vetllar per la independència i eficàcia de la funció d'auditoria interna, proposant la selecció, nomenament, reelecció i cessament del responsable del servei d'auditoria interna, com també el pressupost d'aquest servei, rebent informació periòdica sobre les seves activitats i verificant que l'alta direcció té en compte les conclusions i recomanacions dels seus informes”.

El juliol de 2009 el Comitè d'Auditoria i Control va aprovar l'Estatut de la Funció d'Auditoria Interna de Colonial.

Entre les principals responsabilitats d'aquesta funció s'inclouen les següents:

1. Verificar periòdicament el grau d'aplicació de les polítiques i procediments aprovats que conformen el sistema de control intern, aportant si s'escau suggeriments per a la seva millora. Com a resultat d'aquests treballs de verificació, aportar també els suggeriments identificats per a una millora del sistema de gestió de riscos.
2. Assistir a qualsevol altre requeriment puntual per part del Comitè d'Auditoria i Control o de la Comissió Executiva.

Dins dels procediments de control intern, s'inclouen els propis derivats del SCIIF, que estan inclosos en el Pla d'Auditoria del 2015.

Dins del Pla d'Auditoria de l'exercici 2014, s'han inclòs les activitats principals següents relacionades amb la informació financera:

1. Revisió del contingut de la informació financera pública comunicada als mercats.
2. Anàlisi de la coherència dels criteris comptables utilitzada, com també anàlisi de les observacions i recomanacions rebudes dels auditors externs.
3. Revisió de l'informe de gestió.
4. Revisió de la informació continguda en els comptes anuals i estats financers semestralment relativa a operacions vinculades.
5. Seguiment de l'eficàcia dels processos, riscos i controls rellevants relacionats amb el SCIIF.

El Pla d'Auditoria del 2015 inclou la realització de treballs específics per verificar l'eficàcia operativa del SCIIF de Colonial.

Si compta amb un procediment de discussió, mitjançant el qual l'auditor de comptes (d'acord amb el que estableix les NTA), la funció d'auditoria interna i altres experts puguin comunicar a l'alta direcció i al Comitè d'Auditoria o administradors de l'entitat les debilitats significatives de control intern identificades durant els processos de revisió dels comptes anuals o aquells altres que els hagin estat encomanats. Així mateix, informará de si disposa d'un pla d'acció que tracti de corregir o mitigar les debilitats observades.

L'article 8 del Reglament del Consell d'Administració de Colonial estableix el següent:

"Les relacions del Consell d'Administració amb l'auditor extern es realitzaran a través del Comitè d'Auditoria i Control."

En aquest sentit, l'article 34 del Reglament del Consell d'Administració regula el funcionament del Comitè d'Auditoria i Control, i entre altres aspectes, estableix les funcions següents:

1. Servir de canal de comunicació entre el Consell d'Administració i l'auditor extern de la Societat, avaluant els resultats de cada auditoria; li correspon a més en relació amb l'auditor extern:

(ii) obtenir regularment de l'auditor extern informació sobre el pla d'auditoria i la seva execució.

2. Establir les oportunes relacions amb l'auditor extern per rebre informació sobre aquelles qüestions que puguin posar en risc la seva independència, per al seu examen pel Comitè, i qualssevol altres relacionades amb el procés de desenvolupament de l'auditoria de comptes, com també aquelles altres comunicacions previstes a la legislació d'auditoria de comptes i a les normes d'auditoria.

Així mateix, i en relació amb la funció d'auditoria interna, dins les funcions del Comitè d'Auditoria i Control s'inclou:

1. Supervisar l'eficàcia del control intern de la Societat, l'auditoria interna i els sistemes de gestió de riscos, inclosos els fiscals, com també discutir amb l'auditor de comptes sobre les debilitats significatives del sistema de control intern detectades en el desenvolupament de l'auditoria.

Totes aquestes activitats de supervisió del Consell d'Administració i Comitè d'Auditoria i Control de la Societat són realitzades al llarg de l'any i incloses a l'ordre del dia de les diferents, en funció del calendari establert per a cada any.

F.6 Altra informació rellevant

No s'han identificat aspectes addicionals a desglossar.

F.7 Informe de l'auditor extern

Informe de:

F.7.1 Si la informació del SCIIF remesa als mercats ha estat sotmesa a revisió per l'auditor extern; en aquest cas, l'entitat hauria d'incloure l'informe corresponent com a annex. En cas contrari, hauria d'informar dels seus motius.

El Comitè d'Auditoria i Control i la funció d'auditoria interna duen a terme les activitats de supervisió del SCIIF, que complementen amb les aportacions de l'auditor extern respecte a la identificació, si s'escau, de debilitats de control intern identificades en el transcurs del seu treball d'auditoria externa.

Aquestes activitats de supervisió es valoren adequades i suficients, per la qual cosa no s'ha considerat necessari sotmetre a revisió externa addicional la informació del SCIIF.

G GRAU DE SEGUIMENT DE LES RECOMANACIONS DE GOVERN CORPORATIU

Indiqui el grau de seguiment de la societat respecte de les recomanacions del Codi Unificat de bon govern.

En el cas que alguna recomanació no se segueixi o se segueixi parcialment, s'haurà d'incloure una explicació detallada dels seus motius, de manera que els accionistes, els inversors i el mercat en general comptin amb informació suficient per valorar la manera de procedir de la societat. No seran acceptables explicacions de caràcter general.

1. Que els Estatuts de les societats cotitzades no limitin el nombre màxim de vots que pugui emetre un mateix accionista, ni continguin altres restriccions que dificultin la presa de control de la societat mitjançant l'adquisició de les seves accions en el mercat.

Vegeu epígrafs: A.10, B.1, B.2, C.1.23 i C.1.24.

Compleix

2. Que quan cotitzin la societat matriu i una societat dependent, ambdues defineixin públicament amb precisió:

- a) Les respectives àrees d'activitat i eventuais relacions de negoci entre elles, com també les de la societat dependent cotitzada amb la resta d'empreses del grup.
- b) Els mecanismes previstos per resoldre els eventuais conflictes d'interès que puguin presentar-se.

Vegeu epígrafs: D.4 i D.7.

No aplicable

3. Que, encara que no ho exigeixin de forma expressa les Lleis mercantils, se sotmetin a l'aprovació de la Junta General d'Accionistes les operacions que comportin una modificació estructural de la societat i, en particular, les següents:

- a) La transformació de societats cotitzades en companyies holding, mitjançant "filialització" o incorporació a entitats dependents d'activitats essencials desenvolupades fins a aquest moment per la pròpia societat, fins i tot encara que aquesta mantingui el ple domini d'aquelles;
- b) L'adquisició o alienació d'actius operatius essencials, quan comporti una modificació efectiva de l'objecte social.
- c) Les operacions, l'efecte de les quals sigui equivalent al de la liquidació de la societat..

Vegeu epígraf: B.6.

Compleix parcialment

L'article 5 del Reglament del Consell d'Administració assenyala que el Consell d'Administració sotmetrà a autorització prèvia de la Junta General d'Accionistes les operacions d'adquisició o alienació d'actius operatius essencials, mentre

aquestes impliquin una modificació efectiva de l'objecte social, com també aquelles operacions l'efecte de les quals sigui equivalent al de la liquidació de la societat.

En aquest sentit, s'ha optat per no incloure entre les operacions que han de presentar-se a aprovació de la Junta General les denominades operacions de filialització, ja que es tracta d'operacions que poden requerir processos de decisió ràpida per raons d'oportunitat i que, d'altra banda, compten amb amplis mecanismes legals de protecció dels socis i de la societat, sense perjudici que el Consell d'Administració informi puntualment sobre aquestes als accionistes i als mercats.

5. Que en la Junta General es votin separatament aquells assumptes que siguin substancialment independents, a fi que els accionistes puguin exercir de forma separada les seves preferències de vot. I que aquesta regla s'apliqui, en particular:

a) Al nomenament o ratificació de consellers, que hauran de votar-se de forma individual.

b) En el cas de modificacions d'Estatuts, a cada article o grup d'articles que siguin substancialment independents.

Compleix

6. Que les societats permetin fraccionar el vot, per tal que els intermediaris financers que apareguin legitimats com a accionistes, però actuïn per compte de clients distints, puguin emetre els seus vots conforme a les instruccions d'aquests.

Compleix

7. Que el Consell exerceixi les seves funcions amb unitat de propòsit i independència de criteri, dispensi el mateix tracte a tots els accionistes i es guiï per l'interès de la companyia, entès com fer màxim, de forma sostinguda, el valor econòmic de l'empresa.

I que vetlli així mateix perquè en les seves relacions amb els grups d'interès (stakeholders) l'empresa respecti les lleis i reglaments; compleixi de bona fe les seves obligacions i contractes; respecti els usos i bones pràctiques dels sectors i territoris on exerceixi la seva activitat; i observi aquells principis addicionals de responsabilitat social que hagués acceptat voluntàriament.

Compleix

8. Que el Consell assumeixi, com a nucli de la seva missió, aprovar l'estratègia de la companyia i l'organització precisa per a la seva posada en pràctica, com també supervisar i controlar que la Direcció compleixi els objectius marcats i respecti l'objecte i interès social de la companyia. I que, amb aquesta finalitat, el Consell en ple es reservi la competència d'aprovar:

a) Les polítiques i estratègies generals de la societat, i en particular:

i) El Pla estratègic o de negoci, com també els objectius de gestió i pressupost anuals.

ii) La política d'inversions i finançament.

iii) La definició de l'estructura del grup de societats.

iv) La política de govern corporatiu.

v) La política de responsabilitat social corporativa.

vi) La política de retribucions i avaluació de l'exercici dels alts directius.

vii) La política de control i gestió de riscos, com també el seguiment periòdic dels sistemes interns d'informació i control.

viii) La política de dividends, com també la d'autocartera i, en especial, els seus límits.

Vegeu epígrafs: C.1.14, C.1.16 i E.2.

b) Les decisions següents:

i) A proposta del primer executiu de la companyia, el nomenament i eventual cessament dels alts directius, com també les seves clàusules d'indemnització.

ii) La retribució dels consellers, com també, en el cas dels executius, la retribució addicional per les seves funcions executives i la resta de condicions que hagin de respectar els seus contractes.

iii) La informació financera que, per la seva condició de cotitzada, la societat hagi de fer pública periòdicament.

iv) Les inversions o operacions de tota mena que, per la seva elevada quantia o especials característiques, tinguin caràcter estratègic, tret que la seva aprovació correspongui a la Junta General.

v) La creació o adquisició de participacions en entitats de propòsit especial o domiciliades en països o territoris que tinguin la consideració de paradisos fiscals, com també qualssevol altres transaccions o operacions de naturalesa anàloga que, per la seva complexitat, puguin menyscar la transparència del grup.

c) Les operacions que la societat realitzi amb consellers, amb accionistes significatius o representats en el Consell, o amb persones a ells vinculats ("operacions vinculades").

Aquesta autorització del Consell no s'entendrà, no obstant això, necessària en aquelles operacions vinculades que compleixin simultàniament les tres condicions següents:

1a. Que es realitzin en virtut de contractes amb condicions estandarditzades i que s'apliquin en massa a molts clients.

2a. Que es realitzin a preus o tarifes establerts amb caràcter general per qui actuï com a subministrador del bé o servei de què es tracti.

3a. Que la seva quantia no superi l'1% dels ingressos anuals de la societat.

Es recomana que el Consell aprovi les operacions vinculades amb un informe previ favorable del Comitè d'Auditoria o, si s'escau, d'aquell altre al qual s'hagués encomanat aquesta funció; i que els consellers a qui afectin, a més de no exercir ni delegar el seu dret de vot, s'absentin de la sala de reunions mentre el Consell delibera i vota sobre ella.

Es recomana que les competències que aquí s'atribueixen al Consell ho siguin amb caràcter indelegable, excepte les esmentades a les lletres b) i c), que podran ser adoptades per raons d'urgència per la comissió delegada, amb posterior ratificació pel Consell en ple.

Vegeu epígrafs: D.1 i D.6.

Compleix

9. Que el Consell tingui la dimensió precisa per aconseguir un funcionament eficaç i participatiu, la qual cosa fa aconsellable que no sigui inferior a cinc ni superior a quinze membres.

Vegeu epígraf: C.1.2.

Compleix

10. Que els consellers externs dominicals i independents constitueixin una àmplia majoria del Consell i que el nombre de consellers executius sigui el mínim necessari, tenint en compte la complexitat del grup societari i el percentatge de participació dels consellers executius en el capital de la societat.

Vegeu epígrafs: A.3 i C.1.3.

Compleix

11. Que dins els consellers externs, la relació entre el nombre de consellers dominicals i el d'independents reflecteixi la proporció existent entre el capital de la societat representat pels consellers dominicals i la resta del capital.

Aquest criteri de proporcionalitat estricta podrà atenuar-se, de manera que el pes dels dominicals sigui major que el que correspondria al percentatge total de capital que representin:

1r En societats d'elevada capitalització en què siguin escasses o nul·les les participacions accionaries que tinguin legalment la consideració de significatives, però existeixin accionistes, amb paquets accionaris d'elevat valor absolut.

2n Quan es tracti de societats en què hi hagi una pluralitat d'accionistes representats en el Consell, i no tinguin vincles entre si.

Vegeu epígrafs: A.2, A.3 i C.1.3.

Compleix

12. Que el nombre de consellers independents representi almenys un terç del total de consellers.

Vegeu epígraf: C.1.3

Expliqui

El Consell d'Administració de la Societat disposa en l'actualitat de tres consellers independents i un membre que posseeix la categoria d'"altre conseller", i formen part d'aquest, igualment, cinc consellers dominicals i dos consellers executius. En aquest sentit, si bé el nombre de consellers independents no arriba a representar estrictament un terç del total de consellers, i, per tant, no s'atén literalment la recomanació de Bon Govern indicada, considerem que la Societat compleix la filosofia i l'esperit dels principis i recomanacions de Bon Govern de les societats cotitzades que se li apliquen, i es troba compost majoritàriament per consellers dominicals i independents, essent el nombre de consellers executius el mínim necessari.

13. Que el caràcter de cada conseller s'expliqui per part del Consell davant la Junta General d'Accionistes que hagi d'efectuar o ratificar el seu nomenament, i es confirmi o, si s'escau, revisi anualment a l'Informe Anual de Govern Corporatiu, prèvia verificació per la comissió de nomenaments. I que en aquest Informe també s'expliquin les raons per les quals s'ha nomenat consellers dominicals a instància d'accionistes, la participació accionarial dels quals sigui inferior al 5% del capital; i s'exposin les raons per les quals no s'hagin atès, si s'escau, peticions formals de presència en el Consell procedents d'accionistes, la participació accionarial dels quals sigui igual o superior a la d'altres a la instància de la qual s'hagin designat consellers dominicals.

Vegeu epígrafs: C.1.3 i C.1.8.

Compleix

14. Que quan sigui escàs o nul el nombre de conselleres, la comissió de nomenaments vetlli perquè en proveir-se noves vacants:

- a) Els procediments de selecció no pateixin de matisos implícits que obstaculitzin la selecció de conselleres.
- b) La companyia cerqui deliberadament, i inclogui entre els potencials candidats, dones que reuneixin el perfil professional cercat.

Vegeu epígrafs: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 i C.2.4.

Compleix

15. Que el president, com a responsable de l'eficaç funcionament del Consell, s'asseguri que els consellers rebin amb caràcter previ informació suficient; estimuli el debat i la participació activa dels consellers durant les sessions del Consell, salvaguardant la seva lliure presa de posició i expressió d'opinió; i organitzi i coordini amb els presidents de les comissions rellevants l'avaluació periòdica del Consell, com també, si s'escau, la del conseller delegat o primer executiu.

Vegeu epígrafs: C.1.19 i C.1.41.

Compleix

16. Que, quan el president del Consell sigui també el primer executiu de la societat, es faculti a un dels consellers independents per sol·licitar la convocatòria del Consell o la inclusió de nous punts en l'ordre del dia; per coordinar i fer-se ressò de les preocupacions dels consellers externs; i per dirigir l'avaluació per part del Consell del seu president.

Vegeu epígraf: C.1.22.

Compleix

17. Que el secretari del Consell vetlli de forma especial perquè les actuacions del Consell:

- a) S'ajustin a la lletra i a l'esperit de les Lleis i els seus reglaments, inclosos els aprovats pels organismes reguladors.
- b) Siguin conformes amb els Estatuts de la societat i amb els Reglaments de la junta, del Consell i la resta que tingui la companyia.
- c) Tinguin presents les recomanacions sobre bon govern contingudes en aquest Codi Unificat que la companyia hagi acceptat.

I que, per salvaguardar la independència, imparcialitat i professionalitat del secretari, el seu nomenament i cessament siguin informats per la comissió de nomenaments i aprovats pel ple del Consell; i que aquest procediment de nomenament i cessament consti en el reglament del Consell.

Vegeu epígraf: C.1.34.

Compleix

18. Que el Consell es reuneixi amb la freqüència necessària per exercir amb eficàcia les seves funcions, seguint el programa de dates i assumptes que estableixi a l'inici de l'exercici, i que cada conseller pugui proposar altres punts de l'ordre del dia inicialment no previstos.

Vegeu epígraf: C.1.29.

Compleix

19. Que les inassistències dels consellers es redueixin a casos indispensables i es quantifiquin en l'Informe Anual de Govern Corporatiu. I que si la representació fos imprescindible, es confereixi amb instruccions.

Vegeu epígrafs: C.1.28, C.1.29 i C.1.30.

Compleix

20. Que quan els consellers o el secretari manifestin preocupacions sobre alguna proposta o, en el cas dels consellers, sobre la marxa de la companyia i aquestes preocupacions no quedin resoltes en el Consell, a petició de qui les hagués manifestat es deixi constància d'elles a l'acta.

Compleix

21. Que el Consell en ple avalui una vegada a l'any:

- a) La qualitat i eficiència del funcionament del Consell.
- b) Partint de l'informe que li elevi la comissió de nomenaments, l'exercici de les seves funcions per part del president del Consell i pel primer executiu de la companyia.
- c) El funcionament de les seves comissions, partint de l'informe que aquestes li elevin.

Vegeu epígrafs: C.1.19 i C.1.20.

Compleix

22. Que tots els consellers puguin fer efectiu el dret a demanar la informació addicional que jutgin necessària sobre assumptes de la competència del Consell. I que, tret que els estatuts o el reglament del Consell estableixin una altra cosa, dirigeixin el seu requeriment al president o al secretari del Consell.

Vegeu epígraf: C.1.41.

Compleix

23. Que tots els consellers tinguin dret a obtenir de la societat l'assessorament precís per al compliment de les seves funcions. I que la societat arbitri les vies adequades per a l'exercici d'aquest dret, que en circumstàncies especials podrà incloure l'assessorament extern a càrrec de l'empresa.

Vegeu epígraf: C.1.40.

Compleix

24. Que les societats estableixin un programa d'orientació que proporcioni als nous consellers un coneixement ràpid i suficient de l'empresa, com també de les seves regles de govern corporatiu. I que ofereixin també als consellers programes d'actualització de coneixements quan les circumstàncies ho aconsellin.

Compleix

25. Que les societats exigeixin que els consellers dediquin a la seva funció el temps i esforç necessaris per exercir-la amb eficàcia i, en conseqüència:

- a) Que els consellers informin la comissió de nomenaments de les seves restants obligacions professionals, per si poguessin interferir amb la dedicació exigida.
- b) Que les societats estableixin regles sobre el nombre de consells dels quals puguin formar part els seus consellers.

Vegeu epígrafs: C.1.12, C.1.13 i C.1.17

Compleix parcialment

Es compleix de forma parcial, ja que, si bé els consellers informen sobre les seves obligacions professionals, la societat no ha establert regles sobre el nombre de consells dels quals poden formar part els seus consellers.

26. Que la proposta de nomenament o reelecció de consellers que s'elevin per part del Consell a la Junta General d'Accionistes, com també el seu nomenament provisional per cooptació, s'aprovin pel Consell:

- a) A proposta de la comissió de nomenaments, en el cas de consellers independents.
- b) Amb un informe previ de la comissió de nomenaments, en el cas dels restants consellers.

Vegeu epígraf: C.1.3.

Compleix

27. Que les societats facin pública a través de la seva pàgina web, i mantinguin actualitzada, la següent informació sobre els seus consellers:

- a) Perfil professional i biogràfic.
- b) Altres consells d'administració als quals pertanyi, es tracti o no de societats cotitzades.
- c) Indicació de la categoria de conseller a la qual pertanyi segons correspongui, assenyalant-se, en el cas de consellers dominicals, l'accionista a qui representin o amb qui tinguin vincles.
- d) Data del seu primer nomenament com a conseller en la societat, com també dels posteriors.
- e) Accions de la companyia, i opcions sobre elles, de les quals sigui titular.

Compleix

28. Que els consellers dominicals presentin la seva dimissió quan l'accionista a qui representin vengui íntegrament la seva participació accionarial. I que també ho facin, en el nombre que correspongui, quan aquest accionista rebaixi la seva participació accionarial fins a un nivell que exigeixi la reducció del nombre dels seus consellers dominicals.

Vegeu epígrafs: A.2, A.3 i C.1.2.

Compleix

29. Que el Consell d'Administració no proposi el cessament de cap conseller independent abans del compliment del període estatutari per al qual hagi estat nomenat, excepte quan concorri justa causa, apreciada pel Consell amb un informe previ de la comissió de nomenaments. En particular, s'entendrà que hi ha justa causa quan el conseller hagi incomplert els deures inherents a càrrec seu o hagi incorregut en algunes de les circumstàncies que li facin perdre la seva condició d'independent, d'acord amb el que estableix l'Ordre ECC/461/2013.

També podrà proposar-se el cessament de consellers independents de resultes d'Ofertes Públiques d'Adquisició, fusions o altres operacions societàries similars que suposin un canvi en l'estructura de capital de la societat, quan aquests canvis en l'estructura del Consell vinguin propiciats pel criteri de proporcionalitat assenyalat a la Recomanació 11.

Vegeu epígrafs: C.1.2, C.1.9, C.1.19 i C.1.27.

Compleix

30. Que les societats estableixin regles que obliguin els consellers a informar i, si s'escau, dimitir en aquells supòsits que puguin perjudicar el crèdit i reputació de la societat i, en particular, els obliguin a informar al Consell de les causes penals en què apareguin com a imputats, com també de les seves posteriors vicissituds processals.

Que si un conseller resulta processat o es dicta contra ell interlocutòria d'obertura de judici oral per algun dels delictes assenyalats a l'article 213 de la Llei de Societats de Capital, el Consell examini el cas tan aviat com sigui possible i, a la vista de les seves circumstàncies concretes, decideixi si procedeix o no que el conseller continuï en el seu càrrec. I que de tot això el Consell doni compte, de forma raonada, a l'Informe Anual de Govern Corporatiu.

Vegeu epígrafs: C.1.42, C.1.43.

Compleix

31. Que tots els consellers expressin clarament la seva oposició quan considerin que alguna proposta de decisió sotmesa al Consell pot ser contrària a l'interès social. I que el mateix facin de forma especial els independents i la resta de consellers als quals no afecti el potencial conflicte d'interès, quan es tracti de decisions que puguin perjudicar els accionistes no representats en el Consell.

I que quan el Consell adopti decisions significatives o reiterades sobre les quals el conseller hagi formulat serioses reserves, aquest tregui les conclusions que procedeixin i, si opta per dimitir, expliqui les raons a la carta a la qual es refereix la recomanació següent.

Aquesta Recomanació repercuteix també al secretari del Consell, encara que no tingui la condició de conseller.

Compleix

32. Que quan, ja sigui per dimissió o per un altre motiu, un conseller cessi en el seu càrrec abans del termini del seu mandat, expliqui les raons en una carta que remetrà a tots els membres del Consell. I que, sense perjudici que aquest cessament es comuniqui com a fet rellevant, del motiu del cessament es doni compte a l'Informe Anual de Govern Corporatiu.

Vegeu epígraf: C.1.9.

Compleix

33. Que se circumscriguin als consellers executius les remuneracions mitjançant lliurament d'accions de la societat o de societats del grup, opcions sobre accions o instruments referenciats al valor de l'acció, retribucions variables lligades al rendiment de la societat o sistemes de previsió.

Aquesta recomanació no repercuteix en el lliurament d'accions, quan es condicioni que els consellers les mantinguin fins al seu cessament com a conseller.

Compleix

34. Que la remuneració dels consellers externs sigui la necessària per retribuir la dedicació, qualificació i responsabilitat que el càrrec exigeixi; però no tan elevada com per comprometre la seva independència.

Compleix

35. Que les remuneracions relacionades amb els resultats de la societat tinguin en compte les eventuais excepcions que constin a l'informe de l'auditor extern i minorin els esmentats resultats.

Compleix

36. Que en cas de retribucions variables, les polítiques retributives incorporin límits i les cauteles tècniques precises per assegurar que aquestes retribucions guarden relació amb l'exercici professional dels seus beneficiaris i no deriven simplement de l'evolució general dels mercats o del sector d'activitat de la companyia o d'altres circumstàncies similars.

Compleix

37. Que quan hi hagi comissió delegada o executiva (d'ara endavant, "comissió delegada"), l'estructura de participació de les diferents categories de consellers sigui similar a la del propi Consell i el seu secretari sigui el del Consell.

Vegeu epígrafs: C.2.1 i C.2.6.

Compleix

38. Que el Consell tingui sempre coneixement dels assumptes tractats i de les decisions adoptades per la comissió delegada i que tots els membres del Consell rebin còpia de les actes de les sessions de la comissió delegada.

Compleix

39. Que el Consell d'Administració constitueixi en el seu si, a més del Comitè d'Auditoria exigint per la Llei del Mercat de Valors, una comissió, o dues comissions separades, de nomenaments i retribucions.

Que les regles de composició i funcionament del Comitè d'Auditoria i de la comissió o comissions de nomenaments i retribucions figurin en el reglament del Consell, i incloguin les següents:

- a) Que el Consell designi els membres d'aquestes comissions, tenint presents els coneixements, aptituds i experiència dels consellers i les tasques de cada comissió; deliberi sobre les seves propostes i informes; i davant ell donin compte, en el primer ple del Consell posterior a les seves reunions, de la seva activitat i respondre del treball realitzat.
- b) Que aquestes comissions estiguin compostes exclusivament per consellers externs, amb un mínim de tres. Això s'entén sense perjudici de l'assistència de consellers executius o alts directius, quan així ho acordin de forma expressa els membres de la comissió.
- c) Que els seus presidents siguin consellers independents.
- d) Que puguin demanar assessorament extern, quan ho considerin necessari per a l'exercici de les seves funcions.
- e) Que de les seves reunions s'aixequi acta, de la qual es remetrà una còpia a tots els membres del Consell.

Vegeu epígrafs: C.2.1 i C.2.4.

Compleix

40. Que la supervisió del compliment dels codis interns de conducta i de les regles de govern corporatiu s'atribueixi a la comissió d'auditoria, a la comissió de nomenaments, o, si existissin de forma separada, a les de compliment o govern corporatiu.

Vegeu epígrafs: C.2.3 i C.2.4.

Compleix

41. Que els membres del Comitè d'Auditoria, i de forma especial el seu president, es designin tenint en compte els seus coneixements i experiència en matèria de comptabilitat, auditoria o gestió de riscos.

Compleix

42. Que les societats cotitzades disposin d'una funció d'auditoria interna que, sota la supervisió del Comitè d'Auditoria, vetlli pel bon funcionament dels sistemes d'informació i control intern.

Vegeu epígraf: C.2.3.

Compleix

43. Que el responsable de la funció d'auditoria interna presenti al Comitè d'Auditoria el seu pla anual de treball; li informi directament de les incidències que es presentin en el seu desenvolupament; i li sotmeti al final de cada exercici un informe d'activitats.

Compleix

44. Que la política de control i gestió de riscos identifiqui almenys:

- a) Els diferents tipus de risc (operatius, tecnològics, financers, legals, reputacionals...) als quals s'enfronta la societat, incloent-hi, entre els financers o econòmics, els passius contingents i altres riscos fora de balanç.
- b) La fixació del nivell de risc que la societat consideri acceptable.
- c) Les mesures previstes per mitigar l'impacte dels riscos identificats, en el cas que arribin a materialitzar-se.
- d) Els sistemes d'informació i control intern que s'utilitzaran per controlar i gestionar els esmentats riscos, inclosos els passius contingents o riscos fora de balanç.

Vegeu epígraf: E

Compleix

45. Que correspongui al Comitè d'Auditoria:

1r En relació amb els sistemes d'informació i control intern:

- a) Que els principals riscos identificats com a conseqüència de la supervisió de l'eficàcia del control intern de la societat i l'auditoria interna, si s'escau, es gestionin i donin a conèixer adequadament.
- b) Vetllar per la independència i eficàcia de la funció d'auditoria interna; proposar la selecció, nomenament, reelecció i cessament del responsable del servei d'auditoria interna; proposar el pressupost d'aquest servei; rebre informació periòdica sobre les seves activitats; i verificar que l'alta direcció té en compte les conclusions i recomanacions dels seus informes.
- c) Establir i supervisar un mecanisme que permeti als empleats comunicar, de forma confidencial i, si es considera apropiat, anònima les irregularitats de potencial transcendència, especialment financeres i comptables, que adverteixin en el si de l'empresa.

2n En relació amb l'auditor extern:

- a) Rebre regularment de l'auditor extern informació sobre el pla d'auditoria i els resultats de la seva execució, i verificar que l'alta direcció té en compte les seves recomanacions.
- b) Assegurar la independència de l'auditor extern, i a aquest efecte:

i. Que la societat comuniqui com a fet rellevant a la CNMV el canvi d'auditor i l'acompanyi d'una declaració sobre l'eventual existència de desacords amb l'auditor sortint i, si haguessin existit, del seu contingut.

ii. Que, en cas de renúncia de l'auditor extern, examini les circumstàncies que l'haguessin motivat.

Vegeu epígrafs: C.1.36, C.2.3, C.2.4 i E.2.

Compleix

46. Que el Comitè d'Auditoria pugui convocar qualsevol empleat o directiu de la societat, i fins i tot disposar que compareguin sense presència de cap altre directiu.

Compleix

47. Que el Comitè d'Auditoria informi el Consell, amb caràcter previ a l'adopció per aquest de les corresponents decisions, sobre els següents assumptes assenyalats a la Recomanació 8:

a) La informació financera que, per la seva condició de cotitzada, la societat hagi de fer pública periòdicament. El comitè hauria d'assegurar-se que els comptes intermedis es formulen amb els mateixos criteris comptables que els anuals i, amb aquesta finalitat, considerar la procedència d'una revisió limitada de l'auditor extern.

b) La creació o adquisició de participacions en entitats de propòsit especial o domiciliades en països o territoris que tinguin la consideració de paradisos fiscals, com també qualssevol altres transaccions o operacions de naturalesa anàloga que, per la seva complexitat, puguin menyscabar la transparència del grup.

c) Les operacions vinculades, tret que aquesta funció d'informe previ hagi estat atribuïda a una altra comissió de les de supervisió i control.

Vegeu epígrafs: C.2.3 i C.2.4.

Compleix

48. Que el Consell d'Administració procuri presentar els comptes a la Junta General sense reserves ni excepcions a l'informe d'auditoria i que, en els supòsits excepcionals en què n'hi hagi, tant el president del Comitè d'Auditoria com els auditors expliquin amb claredat als accionistes el contingut i abast d'aquestes reserves o excepcions.

Vegeu epígraf: C.1.38.

Compleix

49. Que la majoria dels membres de la comissió de nomenaments -o de nomenaments i retribucions, si fossin una sola- siguin consellers independents.

Vegeu epígraf: C.2.1.

Compleix

50. Que corresponguin a la comissió de nomenaments, a més de les funcions indicades en les Recomanacions precedents, les següents:

- a) Avaluar les competències, coneixements i experiència necessaris en el Consell; definir, en conseqüència, les funcions i aptituds necessàries en els candidats que hagin de cobrir cada vacant, i avaluar el temps i dedicació necessaris perquè puguin exercir bé la seva missió.
- b) Examinar o organitzar, de la forma que s'entengui adequada, la successió del president i del primer executiu i, si s'escau, fer propostes al Consell, perquè aquesta successió es produeixi de forma ordenada i ben planificada.
- c) Informar els nomenaments i cessament d'alts directius que el primer executiu proposi al Consell.
- d) Informar el Consell sobre les qüestions de diversitat de gènere assenyalades a la Recomanació 14 d'aquest Codi.

Vegeu epígraf: C.2.4.

Compleix

51. Que la comissió de nomenaments consulti el president i el primer executiu de la societat, especialment quan es tracti de matèries relatives als consellers executius.

I que qualsevol conseller pugui sol·licitar de la comissió de nomenaments que tingui en consideració, per si els considerés idonis, potencials candidats per cobrir vacants de conseller.

Compleix

52. Que correspongui a la comissió de retribucions, a més de les funcions indicades a les Recomanacions precedents, les següents:

a) Proposar al Consell d'Administració:

- i) La política de retribució dels consellers i alts directius.
- ii) La retribució individual dels consellers executius i la resta de condicions dels seus contractes.
- iii) Les condicions bàsiques dels contractes dels alts directius.

b) Vetllar per l'observança de la política retributiva establerta per la societat.

Vegeu epígrafs: C.2.4.

Compleix

53. Que la comissió de retribucions consulti el President i el primer executiu de la societat, especialment quan es tracti de matèries relatives als consellers executius i alts directius.

Compleix

H ALTRES INFORMACIONS D'INTERÈS

1. Si hi ha algun aspecte rellevant en matèria de govern corporatiu en la societat o en les entitats del grup que no s'hagi recollit a la resta d'apartats d'aquest informe, però que sigui necessari incloure per recollir una informació més completa i raonada sobre l'estructura i pràctiques de govern a l'entitat o el seu grup, detalli's breument.

2. Dins aquest apartat, també es podrà incloure qualsevol altra informació, aclariment o matís relacionat amb els anteriors apartats de l'informe en la mesura que siguin rellevants i no reiteratius.

En concret, s'indicarà si la societat està sotmesa a legislació diferent de l'espanyola en matèria de govern corporatiu i, si s'escau, inclourà aquella informació que estigui obligada a subministrar i sigui diferent de l'exigida en el present informe.

3. La societat també podrà indicar si s'ha adherit voluntàriament a altres codis de principis ètics o de bones pràctiques, internacionals, sectorials o d'un altre àmbit. Si s'escau, s'identificarà el codi en qüestió i la data d'adhesió.

Amb data 4 de desembre de 2014, va tenir lloc la publicació en el BOE de la Llei 31/2014, de 3 de desembre, per la qual es modifica la Llei de societats de capital per a la millora del govern corporatiu. Com a conseqüència de les modificacions establertes per l'esmentat text normatiu, a la primera Junta General de l'exercici 2015 s'adoptaran les mesures oportunes adreçades a l'actualització dels textos de govern corporatiu de la Companyia per adequar-los al nou règim legal.

Aquest informe anual de govern corporatiu ha estat aprovat pel Consell d'Administració de la Societat, en la seva sessió de data 25 de febrer de 2015.

Indiqui si hi ha hagut consellers que hagin votat en contra o s'hagin abstingut en relació amb l'aprovació del present Informe.

NO

GLOSSARI

Beneficis per acció (BPA)	Resultat de l'exercici atribuïble als accionistes dividit entre el nombre d'accions.
BD	<i>Business District</i> , districte de negocis.
Capitalització borsària	És el valor del capital de la societat obtingut a partir de la seva cotització en borsa. S'obté multiplicant el preu de la cotització de les seves accions pel nombre de les accions en circulació.
CBD	<i>Central Business District</i> , districte central de negocis.
Companyia <i>property</i>	Immobilària patrimonialista amb immobles de lloguer.
Cartera/superfície en explotació	Immobles/superfície amb capacitat de generar rendes en la data de tancament.
Desconsolidació Asentia	Sortida del perímetre de consolidació del Grup Colonial o, si escau, consideració com a empresa associada.
Desocupació EPRA	Desocupacions financeres segons el càlcul recomanat per l'EPRA (superfícies buides multiplicades per la renda de mercat / superfícies en explotació a la renda de mercat).
EBITDA	Resultat operatiu abans de revaloracions netes, amortitzacions, provisions, interessos i impostos.
EPRA	European Public Real Estate Association: associació de les companyies patrimonials cotitzades europees que marquen uns estàndards de bones pràctiques a seguir per al sector.
<i>Free float</i>	Aquella part del capital social que cotitza lliurement en borsa i que no està controlada per accionistes de manera estable.
<i>GAV excl. transfer costs</i>	Valor de la cartera segons els valoradors externs del Grup, deduint-ne <i>transfer costs</i> /costos de transacció.
<i>GAV incl. transfer costs</i>	Valor de la cartera segons els valoradors externs del Grup, abans de restar costos de transacció.
<i>GAV holding Colonial</i>	Valor dels actius posseïts directament + NAV de la participació del 55% en l'SPV de Torre Marenostrum + NAV de la participació del 53,1% en SFL.
<i>Holding</i>	Empresa que manté en cartera accions d'un cert nombre de filials corporatives.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Corresponen a les Normes internacionals d'informació financera (NIIF).
JV	<i>Joint Venture</i> (associació entre dues o més empreses).
<i>Like for like rendes</i>	Dades comparables entre dos períodes. Se n'exclouen: 1) inversions i desinversions, 2) moviments en la cartera de projectes i rehabilitacions, 3) altres ajustos atípics com, per exemple, indemnitzacions en cas de sortida anticipada d'inquilins.
<i>Like for like valoració</i>	Dades comparables entre un període i un altre (se n'exclouen les inversions i desinversions).
LTV	<i>Loan to value</i> (deute financer net/GAV del negoci).
EPRA NAV	L'EPRA <i>Net Asset Value</i> (EPRA NAV) es calcula sobre la base dels fons propis de la companyia i l'ajustament de determinades partides, seguint les recomanacions de l'EPRA.

EPRA NNNAV	L'EPRA NNNAV es calcula ajustant les partides següents en l'EPRA NAV: el valor de mercat dels instruments financers, el valor de mercat del deute, els impostos que es meritarien amb la venda dels actius al seu valor de mercat, tot aplicant-hi la bonificació per reinversió i el crèdit fiscal registrat en el balanç, considerant el criteri d'empresa en funcionament.
EPRA <i>Cost Ratio</i>	Despeses administratives i operatives (incloent i excloent costos de desocupació) dividides pels ingressos per rendes brutes.
Ocupació - superfícies	Percentatge: metres quadrats ocupats de la cartera / superfície en explotació de la cartera.
Ocupació financera	Ocupacions financeres segons càlcul recomanat per l'EPRA (superfícies ocupades multiplicades per la renda de mercat / superfícies en explotació a renda de mercat).
Potencial de reversió	Resultat de comparar els ingressos per rendes dels contractes actuals (contractes amb ocupacions i rendes actuals) amb els ingressos per rendes que resultarien de llogar la totalitat de la superfície als preus de mercat estimats pels valoradors independents. No s'hi inclouen projectes.
Projectes en curs	Immobles en desenvolupament a la data de tancament.
<i>RICS</i>	Royal Institution of Chartered Surveyors.
SFL	Société Foncière Lyonnaise.
<i>Take up</i>	Demanda materialitzada en el mercat de lloguer entesa com a nous contractes signats.
<i>TMN</i>	SPV entre Colonial (55%) i Gas Natural (45%) en relació amb l'actiu Torre Marenostrum.
<i>Valuation Yield</i>	Taxa de capitalització aplicada pels taxadors independents en la valoració.
<i>Yield on cost</i>	Renda de mercat 100% llogat / valor de mercat a l'inici del projecte, net del deteriorament de valor, afegint-hi el capex invertit.
<i>Yield ocupació 100%</i>	<i>Passing rents</i> + espais buits llogats a renda de mercat / valor de mercat.
EPRA <i>net initial yield</i> (NIY)	Ingressos per rendes anualitzats sobre la base de la <i>passing rent</i> a data de tancament de balanç minorada per les despeses no repercutides / valor de mercat incl. <i>transfer costs</i> .
EPRA <i>Topped-Up Net Initial Yield</i>	EPRA <i>Net Initial Yield</i> tot eliminant l'impacte negatiu de les carències en els ingressos per rendes.
<i>Yield bruta</i>	Rendes brutes / valor de mercat excl. <i>transfer costs</i> .
<i>Yield neta</i>	Rendes netes / valor de mercat incl. <i>transfer costs</i> .
€M	Milions d'euros.

Memòria Anual 2014

Aquest informe està disponible a internet: www.inmocolonial.com

Edició i disseny
gosban reporting
www.gosban.com

Data d'edició: Abril de 2015