

**Comisión Nacional del Mercado de Valores**  
Dirección General de Mercados  
D. Paulino García Suárez  
Edison, 4  
28006 Madrid

En Barcelona, a 5 de diciembre de 2013

Muy Sres. Nuestros:

Con fecha 15 de noviembre de 2013, Inmobiliaria Colonial, S.A. ("**Colonial**" o la "**Sociedad**") recibió por carta certificada requerimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**") para que la Sociedad remitiera, en el plazo de 15 días a contar desde la recepción de dicho escrito, determinada información en relación con los informes financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2012, que se presentaron ante la CNMV el 28 de febrero de 2013, y del informe financiero correspondiente al primer semestre de 2013, presentado ante la CNMV el 2 de agosto de 2013.

Dentro del plazo concedido por la CNMV y en relación con dichos informes financieros, se facilita la siguiente información elaborada por la Dirección General Corporativa de la Sociedad:

- 1. En la nota 11 de la memoria consolidada, relativa a *Otros activos no corrientes*, se recoge la cuenta a cobrar por 61.001 miles € mantenida con los anteriores accionistas de la Sociedad Dominante, correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y fiscal de los elementos aportados en la ampliación de capital realizada en 2006 y suscrita mediante aportación no dineraria de determinados activos. Se indica que dicho importe será asumido por los anteriores accionistas en el momento del devengo del Impuesto sobre Sociedades, y que las cuentas a cobrar se encuentran garantizadas mediante aval a primer requerimiento emitido por el Banco Popular.**

Paralelamente, la contrapartida al importe anterior se encuentra registrada en el epígrafe *Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes*, por importe de de 49.923 miles €.

La información facilitada en la memoria consolidada 2011 era similar. Sin embargo, en el ejercicio 2012 la cuenta a cobrar ha sido deteriorada en 30.501 miles €.

En relación a este tema:

- 1.1. Indiquen los eventos y circunstancias que han variado respecto a la situación existente a 31 de diciembre de 2011 y que han llevado a la Entidad al reconocimiento de una pérdida por el deterioro de valor en el ejercicio 2012 del 50 % del saldo, y no de un porcentaje menor o mayor.**

Según se indica en la memoria de las cuentas anuales, Colonial mantiene una cuenta por cobrar por importe de 61 millones de euros con sus anteriores accionistas correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y fiscal de los elementos aportados en la ampliación de capital de fecha 29 de junio de 2006. Dichas cuentas a cobrar se encuentran avaladas mediante aval a primer requerimiento emitido por el Banco Popular.

# Colonial

Sin embargo, el vencimiento de los avales anteriores no es determinable en el tiempo, dado que su ejecución o cancelación se producirá bien en el momento en que se transmitan los activos a un tercero, o bien cuando los accionistas que aportaron sus activos transmitan sus acciones de la Sociedad, el primero de los dos.

En este contexto, a 31 de diciembre de 2012 la Sociedad valoró nuevamente la recuperabilidad de la cuenta por cobrar registrada en el epígrafe *Otros activos no corrientes* y registró un deterioro del valor de 30.501 miles de euros, fundamentalmente, como consecuencia de la desfavorable evolución de las valoraciones de los activos aportados y la consecuente reducción de la carga fiscal asociada a cada uno de ellos.

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad valorará de nuevo la cuenta por cobrar, y registrará, si procede, el correspondiente deterioro del valor.

- 2. Respecto a la deuda del Grupo, en la información financiera intermedia del primer semestre de 2013 indican que la Entidad ha iniciado conversaciones con sus principales bancos acreedores con la finalidad de explorar diferentes alternativas que le permitan reducir su endeudamiento y extender el vencimiento de la deuda, como la posibilidad de aumentar el capital o vender activos. Asimismo, indican que la gestión de cualquier incumplimiento de ratios financieras asociadas a los préstamos bancarios quedaría enmarcada en esas conversaciones con las principales entidades financieras acreedoras.**

- 2.1. En relación a este asunto, faciliten información actualizada sobre las negociaciones con los bancos acreedores. Si ya se hubiera cerrado el acuerdo a la fecha de contestación de este escrito, indiquen las características más significativas y si han supuesto una modificación sustancial de las condiciones del pasivo financiero, cuantificando en tal caso su impacto en la cuenta de resultados del ejercicio 2013.**

A la fecha de contestación del presente escrito, la Sociedad sigue negociando con sus principales bancos acreedores con la finalidad de explorar diferentes alternativas que le permitan reducir su endeudamiento y extender el vencimiento de su deuda, que se sitúa mayoritariamente en diciembre 2014.

En el marco de dicho proceso, los administradores de la Sociedad están valorando diferentes alternativas que permitan optimizar la estructura de capital y financiera reduciendo el endeudamiento, entre ellas la posibilidad de aumentar capital y/o vender activos, incluida la venta total o parcial de su participación en su sociedad dependiente SFL. En este sentido, la Sociedad está manteniendo diversas conversaciones de manera independiente con diferentes inversores al objeto de valorar un posible aumento de capital para suscribir acciones representativas de una participación no de control de Colonial, sin que la Sociedad haya adoptado decisión firme alguna y vinculante sobre un posible aumento de capital. En todo caso, las ofertas recibidas para la suscripción de acciones representativas de una participación no de control de Colonial están condicionadas a que se llegue a un acuerdo previo con los bancos acreedores para la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad.

# Colonial

Por tanto, a la fecha del presente escrito, la Sociedad no ha alcanzado acuerdo alguno con los bancos acreedores y sigue explorando diferentes alternativas en el mejor interés de la Sociedad. En este sentido, el Consejo de Administración y el equipo directivo de la Sociedad están realizando sus mayores esfuerzos para llegar a un acuerdo con los bancos acreedores y potenciales inversores que permita la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad.

3. En la nota 25 de la memoria consolidada, relativa a *Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades discontinuadas*, explican que todos los activos y pasivos del subgrupo Asentia Project se mantienen registrados en este epígrafe dado que la Sociedad Dominante espera enajenarlos de forma conjunta en una única transacción de la participación financiera. La clasificación a este epígrafe se realizó en 2010, conforme a lo establecido en el “Acuerdo Marco de Refinanciación”, que supuso la segregación y aportación del negocio de suelo y promoción a la mencionada filial.

El saldo de los epígrafes *Activos no corrientes mantenidos para la venta y de Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta* correspondientes a Asentia Project asciende a 31 de diciembre de 2012 a 1.237 millones de € y 1.656 millones €, respectivamente. En la información financiera intermedia del primer semestre de 2013, los saldos de estos activos y pasivos asciende a 989 millones € y a 1.589 €, respectivamente, correspondiendo la disminución de los activos a la dotación de deterioro de valor de activos por 208 millones €.

Entre los requisitos que establecen los párrafos 6-8 de la norma NIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y Operaciones discontinuadas*, para poder clasificar los activos y pasivos bajo este epígrafe, está la condición de que la venta se finalice dentro del año siguiente a la fecha de clasificación. El párrafo 9 de la norma establece que podrían existir hechos y circunstancias que pudieran alargar el periodo para completar la venta más allá de un año.

Adicionalmente, la Entidad informa de que los bancos acreedores de Asentia Project tienen la opción de convertir el préstamo participativo en participaciones sociales de esta filial a partir de determinados ratios de apalancamiento, lo que supondría la dilución de la participación de la Entidad en Asentia Project, pudiendo incluso llegar a no formar parte del perímetro de consolidación.

En relación a este tema:

- 3.1. Faciliten información actualizada de las expectativas del plan de venta de los mencionados activos y pasivos de Asentia Project clasificados como mantenidos para la venta.
- 3.2. Indiquen si los bancos acreedores les han comunicado su voluntad de convertir el préstamo participativo en Asentia Project en participaciones sociales y, en tal caso, su impacto consolidado.
- 3.3. En el marco de las actuales negociaciones con los bancos acreedores, indiquen si se está considerando mantener o modificar la opción de conversión del préstamo sindicado en participaciones sociales de Asentia.

# Colonial

La desinversión de Colonial en el negocio de suelo y promoción pasa por la venta de la participación financiera de la sociedad cabecera de dicho subgrupo, Asentia Project, S.L. ("**Asentia Project**") a un tercero, o bien por la ejecución por parte de los bancos acreedores de los mecanismos de conversión en participaciones sociales de dicha sociedad previstos en el préstamo sindicado concedido a Asentia Project.

Según se indica en la nota 25 de los estados financieros intermedios del periodo terminado el 30 de junio de 2013, el préstamo sindicado mantenido por Asentia Project contempla determinadas cláusulas por las que los bancos acreedores deberán convertir parte de dicho préstamo sindicado en préstamo participativo con el fin de evitar que Asentia Project se encuentre incurso en causa de disolución. A la fecha de formulación de los estados financieros intermedios, ya han sido ejecutadas conversiones de préstamo sindicado a préstamo participativo por importe de 231 millones de euros.

A su vez, los bancos acreedores de Asentia Project tienen la opción de convertir el préstamo participativo en participaciones sociales de dicha sociedad, siempre que se cumpla una determinada ratio (*Loan to Value*), diluyendo de esta forma la participación de Colonial en Asentia Project. A la fecha de formulación de los estados financieros intermedios, dicha ratio se cumplía, siendo por lo tanto potestad de los bancos la conversión de los préstamos participativos en participaciones de la sociedad. A la fecha del presente escrito, los bancos acreedores de Asentia Project no han comunicado a la sociedad su voluntad de ejercitar el derecho a convertir los préstamos participativos en participaciones de la sociedad.

Asimismo, y dado que las entidades acreedoras del préstamo sindicado de Asentia Project son, fundamentalmente, las mismas entidades acreedoras de Colonial, cabe destacar que la adopción del acuerdo para la posible transmisión de la participación mantenida por Colonial en Asentia Project ha quedado incluida en el marco de las negociaciones de la deuda con los bancos acreedores de Colonial, contemplándose todas las posibilidades en el marco de las actuales negociaciones.

- 4. En la nota 14 de la memoria individual, relativa a *Provisiones y contingencias*, se facilita un detalle del saldo existente a 31 de diciembre de 2012 por importe de 156 millones €, dotados en el ejercicio 2012, correspondientes a dos conceptos:**
- i. 114 millones € para cubrir garantías entregadas a entidades financieras del subgrupo Asentia y que se estima que es probable que puedan ser ejecutables en el corto plazo. En este sentido, se completa la información en las notas 11 y 15, informando de que a 31 de diciembre de 2012 la participación financiera mantenida en Asentia Project se encontraba totalmente deteriorada a cierre del ejercicio, y señalándose diversas contingencias vinculadas con el subgrupo Asentia, entre las que destaca la obligación de aportaciones de fondos por 89 millones € para cumplir con cierto plan de negocio acordado con BBVA en el "Acuerdo Marco de Refinanciación" en relación con un proyecto de desarrollo de suelo en Sevilla (nota 15).**
  - ii. 42 millones € para cubrir el valor razonable (VR en adelante) de los warrants convertibles en acciones de la dominante, que fueron entregados como garantías de las deudas con entidades financieras que tenían las dependientes Asentia Project (deuda por 275 millones €) y Abix Service (deuda por 23,3**

# Colonial

millones €). Según informan, el importe de la provisión se ha determinado a partir del número de acciones de la Entidad que deberían ser entregadas (22.916.667 acciones), valoradas a su VR, determinado a partir del NAV Inmobiliario de Inmobiliaria Colonial, S.A. al cierre del ejercicio.

Los warrants son convertibles por un importe máximo de 275 millones € y 23,3 millones €, respectivamente, a elección de los prestamistas: (i) a la fecha de vencimiento, (ii) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas, o (iii) como consecuencia de la venta de un volumen significativo de activos por parte de Asentia Project, en caso de que la caja obtenida no sea suficiente para el completo repago del importe de la deuda.

El precio de ejercicio de los warrants será el mayor entre: (i) 12 € por acción. (ii) el valor nominal de las acciones de la Entidad, o (iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los warrants.

En relación a estas provisiones existentes en las cuentas anuales individuales:

**4.1. Indiquen por qué no se han provisionado en las cuentas anuales consolidadas la provisión de 114 millones € en concepto de garantías entregadas por la Entidad matriz a las entidades financieras del subgrupo Asentia, el cual se consolida mediante integración global. En concreto, indiquen si parte del importe de la provisión corresponde a la mencionada obligación de aportación de fondos por 89 millones € y, en tal caso, expliquen por qué no lo han registrado a nivel de consolidado.**

De acuerdo con la Consulta 3 del BOICAC 59, Colonial deberá dotar una provisión para riesgos y gastos para hacer frente al patrimonio neto negativo de una sociedad participada únicamente si se ha comprometido a ello. En las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2012 y en la información financiera de la Sociedad individualmente considerada a 30 de junio de 2013, la Sociedad reconoció una provisión para riesgos y gastos para cubrir los compromisos derivados de los acuerdos de financiación del subgrupo Asentia Project.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas recogen la totalidad de los activos y pasivos del subgrupo Asentia Project.

El acuerdo alcanzado en fecha 20 de junio de 2013 por DUE (sociedad dependiente del grupo Asentia Project), junto con Asentia Project y Colonial, con su entidad financiera, ha permitido a Colonial eliminar el recurso financiero que mantenía la entidad financiera de su sociedad dependiente DUE, todo ello mediante la asunción de pasivos de DUE por parte de Colonial o por ventas de activos de Colonial cuyos ingresos han sido destinados al repago de la deuda financiera mantenida por DUE, que totalizan 85 millones de euros.

La provisión registrada en el ejercicio 2012 en las cuentas individuales por este concepto, que ascendía a 85 millones de euros, correspondía al deterioro de su situación patrimonial neta como consecuencia de la asunción del recurso financiero comentado anteriormente -asunción de pasivos de DUE por parte de Colonial y venta de activos de Colonial para repago de deudas de DUE.

# Colonial

En consecuencia, a nivel consolidado, el acuerdo alcanzado supone únicamente un desplazamiento de activos y pasivos entre sociedades del grupo, y dado que a nivel consolidado hay una única unidad informante (el Grupo), esta situación no supone impacto alguno en el estado de resultado integral.

A efectos de mayor claridad sobre los términos del acuerdo alcanzado el 20 de junio de 2013 al que se ha hecho referencia y, específicamente de los pasivos asumidos y activos vendidos por Colonial, reproducimos a continuación la información desglosada en la Nota 25 de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2013:

*“La sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. mantiene a 30 de junio de 2013 un préstamo y un crédito por importe de 92.095 miles de euros con la entidad BBVA destinado a financiar un suelo en Dos Hermanas (Sevilla). En este sentido, con fecha 20 de junio de 2013, la citada sociedad dependiente, junto con las sociedades Asentia Project, S.L.U. e Inmobiliaria Colonial, S.A. (Sociedad Dominante) llegaron a un acuerdo con la entidad financiera que ha supuesto, entre otros, la cancelación de 74.325 miles de euros de deuda financiera (que incluye la valoración de un swap de tipo de interés), que a la fecha de refinanciación ascendía a 166.420 miles de euros, así como la eliminación de cualquier obligación y recurso existente para la Sociedad Dominante en relación con la citada deuda, limitándose únicamente el recurso a Asentia Project, S.L.U. a la prenda de las participaciones sociales que ésta mantiene en Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.*

*La cancelación parcial de la deuda por parte de DUE 2009, así como el pago de los intereses devengados hasta la fecha, que ascienden en total a 75.000 miles de euros, se ha realizado con fondos obtenidos a través de:*

- *Concesión de financiación subordinada a DUE 2009 por parte de la Sociedad Dominante, por importe de 64.528 miles de euros, obtenida mediante:*
  - *Subrogación de la Sociedad Dominante en la posición contractual de DUE 2009 bajo el contrato de cobertura, con valor aproximado de 11.787 miles de euros (Nota 16).*
  - *Transmisión al BBVA 143.765 acciones mantenidas en la sociedad consolidada SFL por importe de 6.513 miles de euros (Nota 2.f).*
  - *Transmisión al BBVA del inmueble propiedad de la Sociedad Dominante y ubicado en la calle Samontá de Sant Joan Despí (Barcelona), ascendiendo el importe de la operación a 17.662 miles de euros.*
  - *Concesión de financiación adicional a la Sociedad Dominante por parte del BBVA por importe de 28.566 miles de euros (Nota 15), de los cuales 18.000 miles cuentan con garantía hipotecaria sobre un inmueble en Barcelona y 10.566 miles de euros son obligatoriamente convertibles en acciones de la Sociedad Dominante sujeto al cumplimiento de determinadas circunstancias.*
- *La sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. ha formalizado una ampliación de capital en DUE 2009 mediante una aportación dineraria por importe de 10.472 miles de euros. Dichas aportaciones dinerarias se han obtenido de la enajenación de diversas viviendas propiedad de Asentia Project, S.L.U. a la entidad de crédito BBVA.*

# Colonial

- *Refinanciación del préstamo y crédito hipotecario pendiente en DUE 2009 una vez formalizadas las anteriores operaciones, y que asciende a un total de 92.095 miles de euros. El préstamo devenga un interés contingente, que se pagará, en su caso, si se formaliza la venta a un tercero de la totalidad de las fincas y existe el cobro efectivo del precio de venta por parte de DUE 2009. El crédito hipotecario existente entre DUE 2009 y BBVA, cuyo límite ascendía a 23.100 miles de euros, ha quedado fijado en 9.633 miles de euros. El citado crédito tiene como objeto exclusivamente la financiación de la ejecución de las obras de la UE2, de otros costes y gastos operativos de gestión urbanística así como el fondeo de la caja mínima operativa, todo ello conforme a lo previsto en el Plan de Negocio de Entrenúcleos. El tipo de interés aplicable al citado crédito será de un 3% fijo. El vencimiento de ambos préstamos se fija en un pago único para el 31 de diciembre de 2016. Dichos préstamos cuentan, entre otras, con garantía hipotecaria de primer, segundo y tercer rango sobre los suelos de la UE2 del Plan Parcial SEN-1 de Dos Hermanas (Sevilla).*
- *Concesión de una opción de compra de suelo a favor del BBVA sobre las fincas titularidad de DUE 2009 en la UE2, la cual será ejercitable por la entidad financiera entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de vencimiento del préstamo."*

**4.2. Indiquen, expresamente, si la provisión de los warrants incluye tanto los asociados a Asentia como a Abix. En caso contrario, indique cuáles no se han provisionado y justifique el tratamiento contable aplicado por la Entidad.**

El importe provisionado corresponde únicamente a los warrants asociados a Asentia Project, dado que sólo en dicha sociedad se da una situación patrimonial que da valor a la opción de ejercicio de los warrants por parte de sus tenedores.

De acuerdo con lo que se ha indicado en el punto 4.1, la Sociedad ha registrado en el epígrafe provisión para riesgos y gastos de las cuentas anuales individuales un pasivo por importe de 42 millones de euros con el objetivo de cubrir el valor razonable de las garantías entregadas (acciones de Colonial) a las entidades de crédito de la financiación sindicada de Asentia Project. Dado que el pasivo por el préstamo recibido está registrado en los libros individuales de Asentia Project, las cuentas anuales individuales de Colonial únicamente recogen una provisión para atender a las garantías financieras entregadas.

**4.3. Puesto que han estimado como probable la conversión de los warrants en acciones de la Entidad matriz, y dado el impacto material que supondría este hecho, faciliten la información adicional sobre cómo se registraría contablemente, tanto a nivel consolidado como individual, la diferencia entre el VR estimado para cada warrant a 31 de diciembre de 2012 y el precio de ejercicio de los warrants que resultaría en la actualidad de 12 € por acción.**

El préstamo sindicado de Asentia Project fue considerado, en el momento inicial, íntegramente como un instrumento de pasivo, no habiéndose registrado ningún importe como instrumento de patrimonio.

El precio de ejercicio actual de los warrants, esto es, los 12 euros por acción, fija el número de acciones que la Sociedad deberá entregar en contraprestación de las garantías entregadas. Al 31 de diciembre de 2012 y 30 de junio de 2013, el número de acciones a entregar, atendiendo a la ratio de conversión, era de 22.916.667 acciones.

# Colonial

La ejecución de los *warrants* supondría, a efectos consolidados, una cancelación del pasivo financiero mantenido con las entidades financieras acreedoras del préstamo sindicado y el correspondiente aumento del patrimonio neto del Grupo, mientras que en el caso del individual, supondría la cancelación del pasivo por la garantía financiera registrada y descrita en el punto 4.2 y el correspondiente aumento del patrimonio neto de la Sociedad.

**4.4. Expliquen los motivos por los cuales el saldo del epígrafe *Provisiones a largo plazo* en el balance individual, ha pasado de 156 millones a 31 de diciembre de 2012 a 72 millones € en la información financiera intermedia del primer semestre de 2013.**

El movimiento del epígrafe Provisiones a largo plazo del balance individual corresponde, fundamentalmente, a la reversión parcial de la provisión de 65 millones de euros comentada en el punto 4.1 anterior, una vez alcanzado y formalizado el acuerdo con la entidad financiera, quedando pendiente la parte de los costes de urbanización de la UE-1 que deben ser asumidos por la Sociedad, cuyo importe asciende a 20 millones de euros.

**5. En relación con la formulación de las cuentas anuales a partir del ejercicio 2013, se les recuerda lo siguiente:**

**5.1. En relación a las inversiones inmobiliarias clasificadas en el epígrafe *Activos no corrientes mantenidos para la venta*, que no están relacionadas con el subgrupo Asentia Project, deberían facilitar explicaciones adicionales acerca del mantenimiento de dicha clasificación cuando la venta no se haya realizado dentro del año siguiente a su fecha de clasificación, tal y como requiere el NIIF 5 p.8.**

**5.2. Para mejorar la comparabilidad entre las cuentas anuales consolidadas y las individuales, así como con la información financiera periódica publicada por la Entidad, recomendamos que los epígrafes *Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias* y *Resultado por variación de valor de activos y por deterioro*, se incluyan dentro del Resultado de explotación consolidado, por ser conceptos relacionados con la actividad de explotación de la Entidad.**

La Sociedad tendrá en cuenta lo expuesto en el punto 5.1 y considerará la recomendación incluida en el punto 5.2 para próximas presentaciones.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración.

Atentamente,

**Inmobiliaria Colonial, S.A.**

Francisco Palá Laguna  
Secretario del Consejo