

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

Cuentas Anuales Consolidadas  
del ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012 e  
Informe de Gestión Consolidado,  
junto con el Informe de Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de  
Inmobiliaria Colonial, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (la “Sociedad Dominante”) y sociedades dependientes (el “Grupo”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012, el estado de resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y, de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
3. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 19 y 25 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en las que se indica que el 31 de diciembre de 2011 el Grupo mantenía registrados impuestos diferidos de activo y de pasivo por importes de 785 y 189 millones de euros, respectivamente. La recuperación de estos importes estaba basada en el plan de negocio del Grupo que contemplaba la rotación de ciertos activos y la realización de determinadas operaciones de inversión en el futuro. A 31 de diciembre de 2012 los Administradores han actualizado el plan de negocio considerando la evolución del mercado inmobiliario en este ejercicio y, a los efectos de evaluar la recuperación de los impuestos diferidos, han considerado, exclusivamente, los resultados de las actividades ordinarias procedentes de la cartera actual de inmuebles. Como consecuencia de dicha revaluación el Grupo ha procedido a sanear impuestos diferidos de activo por importe de 565 millones de euros, de forma que a 31 de diciembre de 2012 el saldo de impuestos diferidos de activo y pasivo registrados asciende a 217 y 83 millones de euros.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Rafael Abella

28 de febrero de 2013

COL·LEGI  
DE CENSORS JURATS  
DE COMPTES  
DE CATALUNYA

Membre exercint:

**DELOITTE, S.L.**

Any 2013 Núm. 20/13/00920  
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....  
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 1/2011, d'1 de juliol.  
.....

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012,  
elaboradas conforme a las  
Normas Internacionales de  
Información Financiera e  
Informe de Gestión Consolidado

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Fondo de comercio	7	120.000	177.972	Capital Social		225.918	225.918
Activos intangibles	-	1.498	997	Prima de emisión		102	93
Inmovilizado material	8	34.269	37.170	Reservas		1.132.413	1.114.877
Inversiones inmobiliarias	9	4.782.137	4.618.113	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		(1.008)	2.467
Activos financieros no corrientes	10	294.914	282.889	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta		-	(7.909)
- Inversiones por el procedimiento de la participación		286.560	266.106	Otros instrumentos de patrimonio		3.955	2.445
- Otros activos financieros		8.354	16.783	Valores propios		(60.047)	(59.543)
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	19	216.564	738.150	Resultado del ejercicio		(1.129.005)	14.914
Otros activos no corrientes	11	30.663	61.041	<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>172.328</b>	<b>1.293.262</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.480.045</b>	<b>5.916.332</b>	<b>Intereses minoritarios</b>		<b>1.219.637</b>	<b>1.037.761</b>
				<b>PATRIMONIO NETO</b>	14	<b>1.391.965</b>	<b>2.331.023</b>
				Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15 y 16	2.587.495	2.563.324
				Emisión de obligaciones y valores similares	15	993.574	496.680
				Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	19	237.164	203.432
				Provisiones no corrientes	18	2.038	10.378
				Otros pasivos no corrientes	17	22.846	22.029
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.843.117</b>	<b>3.295.843</b>
				Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15 y 16	208.048	468.948
Deudores comerciales y otros	12	48.607	46.904	Emisión de obligaciones y valores similares	15	13.619	13.224
Activos financieros corrientes	13	13.168	25.923	Acreedores comerciales	17	106.536	81.455
Activos por impuestos	19	18.817	16.691	Pasivos por impuestos	19	34.068	39.982
Efectivo y medios equivalentes	15	69.017	65.926	Provisiones corrientes	18	316	111
Activos no corrientes mantenidos para la venta	25	1.623.806	1.865.185	Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta	25	1.655.791	1.706.375
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.773.415</b>	<b>2.020.629</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.018.378</b>	<b>2.310.095</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.253.460</b>	<b>7.936.961</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>7.253.460</b>	<b>7.936.961</b>

Las Notas 1 a 26 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

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

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

<b>Estado del resultado integral</b>	<b>Nota</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Importe neto de la cifra de negocios	21	225.293	229.206
Otros ingresos	21	5.039	3.419
Gastos de personal	21	(21.137)	(21.383)
Otros gastos de explotación	21	(34.630)	(30.787)
Amortizaciones		(1.331)	(1.269)
Variación neta de provisiones	21	(26.088)	2.833
Resultados netos por ventas de activos	21	(3.766)	8.709
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>143.380</b>	<b>190.728</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	21	19.093	92.561
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	21	(59.923)	(118.586)
Ingresos financieros	21	26.695	33.043
Resultado Sociedades por el procedimiento de la participación	10 y 21	20.967	18.703
Gastos financieros	21	(176.055)	(170.616)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	21	(20.621)	(119)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(46.464)</b>	<b>45.714</b>
Impuesto sobre las ganancias	19	(528.778)	64.601
<b>Resultado consolidado neto de actividades continuadas</b>		<b>(575.242)</b>	<b>110.315</b>
Pérdida de actividades discontinuadas	25	(419.170)	(533)
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>(994.412)</b>	<b>109.782</b>
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	21	(1.129.005)	14.914
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	21	134.593	94.868
Resultado básico por acción (Euros)	5	(5,019)	0,066
Resultado diluido por acción (Euros)	5	(5,019)	0,066
<b>Otro resultado integral</b>			
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>(994.412)</b>	<b>109.782</b>
<b>Otras partidas del resultado integral registradas directamente en el patrimonio neto</b>		<b>(22.722)</b>	<b>(22.296)</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	16	(9.837)	(32.805)
Resultados por valoración de activos financieros mantenidos para la venta	13	(12.595)	1.005
Otros resultados		4.160	234
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores		(4.450)	9.270
<b>Otras partidas del resultado integral recicladas al estado de resultado integral</b>		<b>30.148</b>	<b>-</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	16	9.644	-
Resultados por valoración de activos financieros mantenidos para la venta	13	20.504	-
<b>Resultado integral consolidado</b>		<b>(986.986)</b>	<b>87.486</b>
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(1.121.697)	(6.668)
Resultado global atribuido a intereses minoritarios		134.711	94.154
Resultado integral básico por acción (Euros)		(4,986)	(0,032)
Resultado integral diluido por acción (Euros)		(4,986)	(0,032)

Las Notas 1 a 26 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado integral correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

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

ESTADO DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta	Valores propios	Otros instrumentos de patrimonio	Resultado	Intereses minoritarios	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>14</b>	<b>2.710.966</b>	<b>4.217.294</b>	<b>(4.925.095)</b>	<b>75.114</b>	<b>27.274</b>	<b>(8.914)</b>	<b>(58.986)</b>	<b>1.832</b>	<b>(739.262)</b>	<b>992.977</b>	<b>2.293.200</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	2.220	(24.807)	1.005	-	-	14.914	94.154	87.486
Aumento de capital	11	93	(676)	-	-	-	-	-	(104)	-	-	(676)
Reducción capital social	(1.452.628)	(4.217.294)	5.669.922	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducción nominal por acción	(1.032.431)	-	1.032.431	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado 2010	-	-	(711.026)	(28.236)	-	-	-	-	-	739.262	(48.637)	(48.637)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto	-	-	(100)	-	-	-	-	-	100	-	-	-
Cartera valores propios	-	-	-	(18)	-	-	(557)	-	-	-	(432)	(1.007)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	617	-	-	-	617
Variaciones de perímetro y otros	-	-	-	-	341	-	-	-	-	-	(301)	40
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>14</b>	<b>225.918</b>	<b>93</b>	<b>1.065.456</b>	<b>49.421</b>	<b>2.467</b>	<b>(7.909)</b>	<b>(59.543)</b>	<b>2.445</b>	<b>14.914</b>	<b>1.037.761</b>	<b>2.331.023</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	2.874	(3.475)	7.909	-	-	(1.129.005)	134.711	(986.986)
Aumento de capital	-	9	(42)	-	-	-	-	-	(9)	-	-	(42)
Distribución de resultado 2011	-	-	18.287	(3.373)	-	-	-	-	-	(14.914)	(47.645)	(47.645)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto	-	-	(110)	-	-	-	-	-	110	-	-	-
Cartera valores propios	-	-	-	(100)	-	-	(504)	-	-	-	775	171
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	1.409	-	-	-	1.409
Variaciones de perímetro y otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.035	94.035
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>14</b>	<b>225.918</b>	<b>102</b>	<b>1.083.591</b>	<b>48.822</b>	<b>(1.008)</b>	<b>-</b>	<b>(60.047)</b>	<b>3.955</b>	<b>(1.129.005)</b>	<b>1.219.637</b>	<b>1.391.965</b>

Las Notas 1 a 26 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2012

Importes en miles de euros	Nota	2012	2011
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado de explotación		143.380	190.728
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		1.331	1.269
Variación de provisiones (neto) (+/-)	21	26.088	(2.833)
Otros	21	3.316	6.003
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	21	3.766	(8.709)
Resultado ajustado		177.881	181.072
Pagos por impuestos (-)		(16.061)	(8.040)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(20.126)	(22.196)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		43.511	12.333
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>185.205</b>	<b>163.169</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(766)	(423)
Activos materiales		(27)	(295)
Inversiones inmobiliarias	9	(137.540)	(88.651)
Activos financieros		(663)	-
		(138.996)	(89.369)
Desinversiones en (+)			
Activos materiales		27	265
Inversiones inmobiliarias	9	19.064	75.080
Participaciones, activos financieros y otros	10	-	1.442
		19.091	81.480
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión			
Dividendos recibidos de empresas asociadas (+)		3.065	4.693
		3.065	4.693
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(116.840)</b>	<b>(7.889)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados (-)	14	(47.645)	(48.637)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(373.121)	(476.960)
Intereses pagados (-)		(129.845)	(155.129)
Cancelación de instrumentos financieros derivados		(47.469)	-
Operaciones con acciones propias (+/-)		171	(1.007)
		(597.909)	(676.347)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)		523.841	509.499
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)			
- Gastos asociados con ampliaciones de capital		(42)	(676)
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		(95)	735
		523.704	509.558
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>(74.205)</b>	<b>(166.789)</b>
<b>4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
<b>Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas</b>		<b>(5.840)</b>	<b>(11.509)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de actividades continuadas</b>		<b>65.926</b>	<b>77.435</b>
Efectivo o equivalentes variaciones perímetro	2.f.	8.931	-
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>69.017</b>	<b>65.926</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(9.751)	2.433
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(259)	36.658
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(8.199)	(77.241)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	25	<b>(18.209)</b>	<b>(38.150)</b>

Las Notas 1 a 26 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012.



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

Memoria Consolidada correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012

### **1. Actividad del Grupo Colonial**

#### **Actividad del Grupo**

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

Con fecha 19 de abril del 2007, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la redenominación social de la Sociedad Dominante por la de Inmobiliaria Colonial, S.A., así como el cambio de domicilio social, que se fijó en la Avenida Diagonal, 532, Barcelona.

La actividad principal de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo Colonial) es el arrendamiento y enajenación de bienes muebles e inmuebles, así como la promoción y construcción de edificios de toda naturaleza; la urbanización y parcelación de terrenos para su posterior explotación y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos, así como la promoción y gestión de centros comerciales.

El Grupo desarrolla su actividad patrimonialista de alquiler de oficinas en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en París a través del grupo del que es sociedad cabecera Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, subgrupo SFL o SFL para la sociedad dependiente). Asimismo, el Grupo desarrolla la actividad de desarrollo de suelo y de promoción inmobiliaria residencial en España a través de sus sociedades dependientes Asentia Project, S.L.U. y Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., mientras que la actividad de promoción y explotación de centros comerciales y parques empresariales se realiza en España, Bulgaria y Rumania a través del grupo del que es sociedad cabecera Riofisa, S.A.U. (en adelante, subgrupo Riofisa o Riofisa para la sociedad dependiente).

Durante el ejercicio 2010 se llevó a cabo la segregación y aportación a la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. de la rama de actividad de suelo y promoción, que incluía las acciones de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanos Entrenúcleos 2009, S.L.U., a la cual se aportó un proyecto ubicado en Sevilla. Asimismo, se llevó a cabo la aportación no dineraria a la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. del proyecto inmobiliario Llacuna, sito en Barcelona. Estas operaciones se realizaron en el marco de los acuerdos adoptados en el "Acuerdo marco de Refinanciación" firmado el 19 de febrero de 2010 entre la Sociedad Dominante y las entidades financieras.

El 16 de junio de 2002 y el 29 de junio de 2006, se llevaron a cabo sendas ampliaciones de capital realizadas, parcialmente, mediante aportaciones no dinerarias. Por su parte, en el ejercicio 2007 se llevó a cabo la fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (antes Grupo Inmocaral, S.A.) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). Por último, en el ejercicio 2008, Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbente) se fusionó con las sociedades Subirats-Coslada Logística, S.L.U., Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U., Dehesa de Valme, S.L., Urbaplan 2001, S.A.U., Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Inversiones Tres Cantos, S.L. e Inversiones Notenth, S.L. (sociedades absorbidas).

Todas las operaciones anteriores se acogieron al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Toda la información relevante de dichas operaciones societarias conforme a lo dispuesto legalmente, se detalla en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante de los ejercicios correspondientes.

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

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

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

### **a) Bases de presentación**

Las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Colonial, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 28 de febrero de 2013.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable que viene establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") adoptadas por la Unión Europea y teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante "CNMV"), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2012 y del resultado integral de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2012, pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de junio de 2012.

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

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

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

*Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio*

Durante el ejercicio 2012 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros consolidados. Dichas normas son las siguientes:

<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de</b>
Modificación de NIC 1 –Presentación del Otro Resultado integral (publicada en junio de 2011)	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la “banda de fluctuación”.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

La entrada en vigor de estas normas no ha supuesto ningún impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

*Normas e interpretaciones emitidas no vigentes*

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

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones</b>		<b>Aplicación Obligatoria en Ejercicios Iniciados a partir de</b>
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2015
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (1)
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011)	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (1)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (1)
Modificación de NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación - Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIIF 7. Instrumentos financieros: Información a revelar- Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)		Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo de 2012)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Interpretación IFRIC 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011)	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

- (1) El 1 de junio de 2012 el Accounting Regulatory Committee de la UE ha aprobado retrasar la fecha efectiva de la NIIF 10, 11 y 12 y las nuevas NIC 27 y NIC 28 a los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. Se permitirá la aplicación anticipada una vez que estas normas estén aprobadas para su uso en UE.
- (2) Actualizar el estado de su aprobación por la Unión Europea para la preparación de las cuentas anuales.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo, salvo por lo mencionado a continuación.

La aplicación de la norma NIIF 11 implicará el registro de determinadas sociedades que se encuentran actualmente consolidadas por integración proporcional mediante el procedimiento de la participación (Nota 2.e). Ello supondrá la reclasificación de todos los activos y pasivos de cada una de las sociedades dependientes consolidadas previamente por integración proporcional a una participación registrada en el epígrafe “Activos financieros no corrientes – Inversiones por el procedimiento de la participación” del estado de situación financiera consolidado.

Las sociedades dependientes que se verán afectadas por la norma NIIF 11 serán las sociedades rumanas Goldale Real Estate S.R.L. y Masterange Immobiliare S.R.L., ambas registradas como mantenidas para la venta. El cambio normativo supondría una disminución del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, por importe de 8.709 miles de euros, y del epígrafe “Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta”, por importe de 40 miles de euros.

Por su parte, la aplicación de la modificación de la norma NIC 12 no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros consolidados adjuntos.

**c) Moneda funcional**

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

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

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

- Principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.h).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4.m y 19)
- El test de deterioro del fondo de comercio (Notas 4.a y 7).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.c).
- Las pérdidas por deterioro de determinadas existencias que se derivan de un menor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 4.s).
- Las provisiones relativas a los planes de pensiones de prestación definida en el Grupo SFL. Al cierre de cada ejercicio, el Grupo calcula la provisión necesaria para hacer frente a los planes de pensiones del Grupo SFL a partir del cálculo realizado por actuarios independientes.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría, excepto para los *test* de deterioro del fondo de comercio que no podrá ser revertido en el futuro (Nota 4.a), conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado integral consolidado.

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

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

1. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Colonial, S.A., y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales han sido preparadas por la Dirección de cada sociedad del Grupo. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente.
2. Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el ejercicio se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o momento de venta, según proceda.
3. Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
5. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
  - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".
  - b. Los resultados del periodo: se presentan en el capítulo "Resultado neto atribuido a intereses minoritarios" del estado de resultado integral consolidado.
6. Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo, han sido los siguientes:

##### Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio.

##### Integración proporcional:

- Se consolida por el método de integración proporcional aquellas participaciones en sociedades con las que el Grupo mantiene negocios conjuntos.

- Grupo Colonial integra línea por línea su participación en los activos y pasivos, ingresos y gastos y flujos de efectivo de la sociedad controlada conjuntamente. Asimismo, reconoce en sus estados financieros consolidados la participación en los beneficios o las pérdidas procedentes de ventas de activos del Grupo a las entidades controladas conjuntamente por la parte que les corresponde a los partícipes (la información financiera relativa a las sociedades con negocios conjuntos se incluye en el Anexo II).

Consolidación por el procedimiento de la participación:

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

**f) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Las variaciones en el perímetro de consolidación del ejercicio 2012, han sido las siguientes:

- Con fecha 1 de junio de 2012, los Consejos de Administración de SIIC de Paris, participada en un 29,99% por la sociedad dependiente SFL, y SIIC de Paris 8ème, sociedad participada de SIIC de Paris, han aprobado la fusión por absorción de la sociedad dependiente SIIC de Paris 8ème (sociedad absorbida), mediante la emisión de 531.858 nuevas acciones de SIIC de Paris que han sido íntegramente suscritas por los accionistas de la sociedad absorbida a excepción de SIIC de Paris. Tras la fusión anterior, la participación de SFL en SIIC de Paris se ha visto reducida al 29,63%.
- Con fecha 14 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente SC Parchar ha sido absorbida por la sociedad Parchamps, con efecto retroactivo a 1 de enero de 2012.

- Con fecha 26 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente SFL ha tomado el control de las sociedades SAS Parholding, SC Parchamps, SC Pargal y SC Parhaus, de las que, hasta la fecha, tenía el control conjunto junto con Prédica. La toma de control de dichas sociedades, se ha obtenido como consecuencia del acuerdo de accionistas firmado con Prédica, mediante el cual SFL ha pasado a dirigir las políticas financieras y de operaciones de dichas sociedades. Dicho acuerdo es efectivo desde el 31 de diciembre de 2012. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2012, dichas sociedades se han integrado por el método de integración global, mientras que, al 31 de diciembre de 2011 se integraban por el método de integración proporcional.

El efecto que esta variación en el perímetro de consolidación ha tenido sobre los principales epígrafes del estado de situación financiera consolidado, es el siguiente:

ACTIVO	Miles de Euros	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Miles de Euros
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>PATRIMONIO NETO:</b>	
		Intereses minoritarios (Nota 14)	94.062
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	258.607	<b>PASIVO CORRIENTE Y NO CORRIENTE:</b>	
Otros activos no corrientes	4.238	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 19)	39.269
		Deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes	116.460
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		Otros pasivos corrientes y no corrientes	21.985
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.931		
<b>Total elementos de activo</b>	<b>271.776</b>	<b>Total elementos de pasivo</b>	<b>271.776</b>

Durante el ejercicio 2011 no se produjeron variaciones en el perímetro de consolidación.

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, las sociedades dependientes Asentia Invest, S.L.U., Asentia Gestión, S.L.U., Maud SAS (anteriormente SB1 SAS), SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 están inactivas. Asimismo, y para ambas fechas, las sociedades Live in Spain, S.L. y Ariete, S.A. se encuentran en liquidación.

#### **g) Comparación de la información**

La información contenida en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2011. Según se indica en la Nota 6, durante el ejercicio 2012 se han definido diversos segmentos de operaciones de la actividad patrimonialista del Grupo Colonial. En consecuencia, se ha reexpresado la información por segmentos correspondiente al ejercicio 2011 con el fin de presentarla de forma homogénea con la del ejercicio 2012.

#### **h) Principio de empresa en funcionamiento**

El Grupo y la Sociedad Dominante han incurrido, durante el presente ejercicio, en pérdidas significativas como consecuencia, fundamentalmente, del saneamiento de los créditos fiscales activados en ejercicios anteriores, así como por el deterioro de los activos inmobiliarios derivado de la negativa evolución del mercado inmobiliario en España.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2012, el activo corriente de la Sociedad Dominante, sin considerar el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", cuya realización en el corto plazo depende, en buena parte, de la materialización de determinadas operaciones de desinversión de activos inmobiliarios, neta de los pasivos corrientes, es negativo por importe de 59.583 miles de euros.

El presupuesto de tesorería de la Sociedad Dominante del ejercicio 2013 contempla la generación de recursos suficientes, derivados tanto de los recursos del negocio propio de la Sociedad Dominante como de la utilización de la línea del préstamo sindicado no dispuesta al 31 de diciembre de 2012, para atender todos los pagos en el corto plazo (Nota 15).



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

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 de la Sociedad Dominante, no procede propuesta de distribución del resultado.

### **4. Normas de valoración**

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

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

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

El coste de la combinación de negocios se distribuye a la fecha de adquisición, reconociendo los activos y pasivos a su valor razonable, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF 3 para su reconocimiento. La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como fondo de comercio, el cual representa por tanto, el pago anticipado realizado por Grupo Colonial de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

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

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

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

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

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

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

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

**b) Inmovilizado material (Notas 8 y 25)**

*Inmuebles para uso propio*

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

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

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

*Otro inmovilizado*

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

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

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

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

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Resultados netos por ventas de activos" del estado de resultado integral consolidado (Nota 21.f).

**c) Inversiones inmobiliarias (Notas 9 y 25)**

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

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de periodo en que se producen. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la Dirección del Grupo.

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (Jones Lang LaSalle en España, y CB Richard Ellis Valuation, Jones Lang LaSalle y Atis Real, en Francia, tanto para los ejercicios 2011 como 2012), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2011 y 2012 es la de capitalización de los ingresos, que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

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

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

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación.

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2011 y 2012, se detallan en los siguientes cuadros:

Yields (%) – Oficinas	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
<b>Barcelona – Prime Yield:</b>		
Cartera en explotación	6,36	6,08
Total cartera	6,36	6,09
<b>Madrid – Prime Yield:</b>		
Cartera en explotación	6,31	6,00
Total cartera	6,27	5,98
<b>Paris – Prime Yield:</b>		
Cartera en explotación	5,04	5,30
Total cartera	5,05	5,35

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2012				
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
<b>Barcelona:</b>				
Cartera en explotación	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,5
<b>Madrid:</b>				
Cartera en explotación	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,5
<b>Paris:</b>				
Cartera en explotación	-	1,7	0,8	1,2
Total cartera	-	1,7	0,8	1,2

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2011				
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
<b>Barcelona:</b>				
Cartera en explotación	(2)	3,7	4,5	3,5
Total cartera	(2)	3,7	4,5	3,5
<b>Madrid:</b>				
Cartera en explotación	(2)	4	7,7	2,9
Total cartera	(2)	4	7,7	2,9
<b>Paris :</b>				
Cartera en explotación	2,2	1,3	2,5	1,2
Total cartera	2,2	1,3	2,5	1,2

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2011 y 2012, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2012	5.243.469	+284.411	-255.472
Diciembre 2011	4.830.817	+241.299	-219.552

Nota: el efecto detallado en el cuadro adjunto, se refiere a los activos del segmento de patrimonio del Grupo. No recoge el efecto de la sensibilidad de las valoraciones de los activos presentados en las actividades discontinuadas (Nota 25).

El detalle de los costes financieros capitalizados (Nota 21.g) durante los ejercicios 2011 y 2012 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	Capitalizado en el ejercicio	Tipo de interés medio
<b>Ejercicio 2011:</b>		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	493	3,25%
Subgrupo SFL	8.755	3,88%
<b>Total ejercicio 2011:</b>	<b>9.248</b>	-
<b>Ejercicio 2012:</b>		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	457	3,47%
Subgrupo SFL	12.014	4,61%
<b>Total ejercicio 2012:</b>	<b>12.471</b>	-

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2011 y 2012 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 229.206 y 225.293 miles de euros (Nota 21.a), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" del estado de resultado integral consolidado adjunto.

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

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

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales e inversiones inmobiliarias en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor al contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y beneficios de la propiedad del arrendamiento. A 31 de diciembre de 2011 y 2012, la totalidad de dichos derechos corresponden a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia se valoran a valor de mercado y no se amortizan.

En los epígrafes “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” (Nota 15), tanto corriente como no corriente, del estado de situación financiera consolidado se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento minoradas por los gastos a distribuir. El gasto financiero de la operación se registra en el estado de resultado integral consolidado en el momento del pago de cada una de las cuotas a lo largo de la duración del contrato con un criterio financiero.

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

**d) Deterioro del valor del inmovilizado material**

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

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

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

*Activos financieros (Notas 10, 13 y 25)*

**Valoración inicial**

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

**Clasificación y valoración posterior**

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

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

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

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

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

#### *Pasivos financieros (Notas 15 y 25)*

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

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

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

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

#### **f) Deudores (Notas 12 y 25)**

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

En este sentido, a 31 de diciembre de 2011 y 2012 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados.

#### **g) Efectivo y medios equivalentes (Notas 15 y 25)**

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias y las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteración en su valor, valorados a coste o a valor de mercado, el menor.

#### **h) Instrumentos de patrimonio propio (Nota 14)**

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

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

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

#### **i) Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario (Notas 18 y 25). Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la Nota 20.

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

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

##### *Indemnizaciones por cese*

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2011 y 2012, no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

##### *Compromisos por pensiones*

El subgrupo SFL mantiene a 31 de diciembre de 2012, varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en el estado de resultados integral consolidado es la suma del coste de los servicios del periodo, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales. A 31 de diciembre de 2012, el importe total reconocido en el estado de situación financiera consolidado adjunto por dicho concepto asciende a 893 miles de euros no corrientes y 150 miles de euros corrientes. A 31 de diciembre de 2011, dichos importes ascendían a 845 miles de euros de pasivo no corriente.

##### *Pagos basados en acciones*

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

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



La Sociedad Dominante mantiene un plan de retribución a largo plazo liquidable únicamente con acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 22). El importe de los servicios recibidos se valoran de acuerdo con el valor razonable (valor de cotización) de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. en el momento del acuerdo del plan de incentivos.

**k) Instrumentos financieros derivados (Notas 16 y 25)**

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

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

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en Patrimonio Neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto se transfiere al estado de resultado integral consolidado del ejercicio. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

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

**l) Corriente / no corriente**

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

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

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

## **m) Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)**

### *Régimen general*

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

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

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

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

### *Régimen SIIC – Subgrupo SFL*

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

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

Este régimen permite al subgrupo SFL estar exonerado de impuestos por los resultados generados en la explotación de su negocio de patrimonio, así como por las plusvalías obtenidas de ventas de inmuebles, con la condición de distribuir de forma anual como dividendos, el 85% de los resultados afectos a dicha actividad y el 50% de las plusvalías obtenidas por ventas de inmuebles de sociedades acogidas a dicho régimen.

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

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

Con fecha 18 de diciembre de 2008, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC (“SIIC 5”), en la cual se pospuso la fecha límite para cumplir el requisito referente a la participación máxima de un solo accionista en la sociedad SIIC fijado en el 60% hasta el día 1 de enero de 2010. La Sociedad Dominante cumple con el requisito anterior desde el ejercicio 2009.

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

Grupo Colonial reconoce un impuesto diferido asociado a las revalorizaciones de los activos afectos al régimen SIIC, calculado como el dividendo mínimo exigido establecido por dicho régimen, en caso de materializarse la totalidad de las plusvalías de las inversiones inmobiliarias registradas en el Grupo SFL. Las plusvalías generadas se capitalizan a una tasa del 3% durante un período de 10 años y se actualizan con una tasa de descuento del 4,1% (5,2% al 31 de diciembre de 2010). La tasa impositiva efectiva utilizada para el cálculo del impuesto diferido ha sido del 11,15%.

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, el estado de situación financiera consolidado adjunto, recoge un impuesto diferido por este concepto por importe de 20.896 miles de euros, respectivamente.

#### *Impuestos diferidos de pasivo relativos a plusvalías asignadas al inmovilizado concesional e inversiones inmobiliarias*

Los impuestos diferidos (activos o pasivos) son los impuestos que esperan ser pagados o recuperados por las diferencias entre los saldos acumulados de activos o pasivos en los estados financieros y las correspondientes bases de impuestos utilizadas en el cálculo de los beneficios tributables y se contabilizan según el "método de balance", esto es, por la diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos.

El impuesto diferido atribuible a las plusvalías asignadas en la mencionada combinación de negocios a las inversiones inmobiliarias e inmovilizado en curso de las sociedades dependientes Inmobiliaria Colonial, S.A., Subirats-Coslada-Logística, S.L.U. (sociedades absorbidas) y Torre Marenostrom, S.L. (Nota 1), se ha calculado a un tipo impositivo del 30%, neto de la corrección monetaria atribuible a cada uno de los elementos de dichos activos, sobre el 31,422% de las plusvalías totales asignables.

El cálculo del resto de los impuestos diferidos, tanto activos como pasivos asociados a inmuebles sitios en España, como consecuencia de la aplicación del valor razonable de acuerdo con lo establecido en la NIC 40, se han calculado aplicando un tipo impositivo del 30% minorado por la variación de la corrección monetaria de los activos.

No se aplican sin embargo, las bonificaciones por reinversión previstas en el artículo 42.7 de la LIS, ni las deducciones que pudieran estar vigentes en el futuro y que pudieran reducir la tasa impositiva efectiva a tener en cuenta en el cálculo de los impuestos anticipados y diferidos.

#### *Impuestos diferidos de activo por bases imponibles negativas*

La Sociedad Dominante ha registrado durante los últimos ejercicios pérdidas significativas consecuencia directa de la caída de valor de los activos inmobiliarios, estimada a partir de valoraciones de terceros independientes, así como por el saneamiento de los fondos de comercio mantenidos en las participaciones financieras en Riofisa y FCC y del fondo de comercio registrado en el estado de situación financiera consolidado adjunto.

El estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los créditos fiscales cuya recuperación se estima probable en un horizonte temporal razonable, bien por la propia evolución del mercado inmobiliario, que podría suponer la reversión de las caídas de valor de los activos inmobiliarios, bien por las bases imponibles positivas generadas por el resultado de las operaciones gestionadas por la Dirección de la Sociedad Dominante.

#### **n) Ingresos y gastos (Notas 21 y 25)**

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

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

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

#### *Arrendamientos operativos*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos, exceptuando el contrato de arrendamiento financiero expuesto en el punto anterior.

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

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

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

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias o promociones inmobiliarias (Notas 4.c y 4.s, respectivamente), que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta (Notas 9 y 25).

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

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor (Nota 4.g).
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2011 y 2012 ha ascendido a 40.135 y 40.904 miles de euros, respectivamente, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultado integral consolidado.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2011 y 2012, incluidos dentro del epígrafe "Beneficio de explotación" del estado de resultado integral consolidado adjunto, ascienden a 62.871 y 64.324 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

**r) Transacciones con vinculadas**

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

**s) Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas (Nota 25)**

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

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

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea altamente probable, el activo esté en condiciones para su venta inmediata en su situación actual y se espere que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de la clasificación del activo como mantenido para la venta.

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

**s.2) Operaciones discontinuadas**

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, la Sociedad Dominante ha considerado su participación en la sociedad Asentia Project, S.L.U. como una actividad mantenida para la venta y la actividad correspondiente al segmento de suelo y promoción como una actividad discontinuada.

A continuación se detallan las normas de valoración específicas correspondientes a masas patrimoniales que afectan únicamente a las actividades discontinuadas. Para el resto de epígrafes del estado de situación financiera y del estado de resultado integral de las actividades discontinuadas, que se detalla en la Nota 25, se han aplicado las normas de valoración generales del Grupo Colonial descritas en esta Nota.

#### *Inmovilizado Concesional*

La sociedad dependiente Necsa, S.A., incluida en el subgrupo Riofisa, explota diversos inmuebles a partir de concesiones administrativas o alquileres a largo plazo. El destino de estos activos es el mismo que el de las inversiones inmobiliarias, siendo la única diferencia entre ambos, que en este caso la construcción se lleva a cabo en un terreno que no es propiedad del Grupo y sobre el que se ha obtenido una concesión por un período definido para la construcción y explotación.

El valor de las concesiones engloba la activación del canon fijo descontado que se va a pagar durante todo el periodo de la concesión, generando como contrapartida una cuenta a pagar.

Las licencias o arrendamientos otorgan la autorización de la construcción y explotación sobre un período prorrogable de entre 30 y 50 años. Al acabar el período de la concesión todas las construcciones e instalaciones vuelven a manos del organismo público concesional, sin contraprestación alguna.

La Dirección de la Sociedad Dominante valora el inmovilizado concesional a coste, de acuerdo con lo establecido en la IFRIC 12, más las plusvalías asignadas como consecuencia de una combinación de negocios, sin superar nunca el valor razonable de dichas concesiones, el cual ha sido determinado por terceros expertos independientes al Grupo (Jones Lang Lasalle).

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado del inmovilizado concesional del Grupo durante los ejercicios 2011 y 2012 es la de capitalización de los ingresos, que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

El Grupo inicia la amortización del activo concesional cuando éste se encuentra disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentra en las condiciones necesarias para que el mismo pueda operar de la forma prevista por la Dirección de la Sociedad Dominante. El Grupo amortiza dichos activos de forma lineal a lo largo de la duración prevista de la concesión o la vida útil del activo si esta es menor.

Asimismo, de acuerdo con la NIC 37, la sociedad dependiente Necsa registró como mayor valor del activo concesional, el valor actual del coste estimado futuro de los gastos a que deberá de hacer frente para la entrega de las distintas concesiones en adecuadas condiciones una vez finalice el período de concesión. El valor actual del mencionado importe ascendió a 8.763 miles de euros.

### Existencias

Las existencias que están constituidas por terrenos, promociones en curso y terminadas se encuentran valoradas al precio de adquisición, al valor de aportación o a coste de ejecución más las plusvalías asignadas derivadas de las combinaciones de negocios, descritas en la Nota 1.

El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para su construcción, así como de los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando dicho proceso tenga una duración superior a un año.

Las entregas a cuenta, fruto de la suscripción de contratos de opción de compra, se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.

El Grupo registra las oportunas pérdidas por deterioro del valor de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado.

El valor de mercado se determina periódicamente a través de valoraciones de expertos independientes (Jones Lang LaSalle) que han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para la cartera de terrenos y suelo, se ha aplicado el método residual como la mejor aproximación al valor. Este enfoque se ha complementado con el método comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

El método residual parte del valor de la promoción finalizada y completamente terminada de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor etc., para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el solar.

Por lo tanto se emplea este método para analizar la postura de un inversor-promotor ante solares de estas características. Se considera pues, el realizar el proyecto más rentable de acuerdo con la estimación futura de demanda de mercado y conforme a la normativa urbanística para obtener unas rentas al más alto nivel de mercado teniendo en consideración la ubicación y las limitaciones de la zona. La metodología seguida, tal y como se explica en el párrafo anterior, refleja el precio que un promotor/ inversor estaría dispuesto a pagar por el solar en su estado actual.

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2012 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros Capitalizado en el ejercicio	Tipo de interés medio
<b>Ejercicio 2011:</b>		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	4.909	3,80%
<b>Total ejercicio 2011</b>	<b>4.909</b>	-
<b>Ejercicio 2012:</b>		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	6.417	4,44%
<b>Total ejercicio 2012</b>	<b>6.417</b>	-

### Corriente/no corriente

Se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento inferior o igual a un año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho periodo, excepto para el epígrafe "Existencias" que se clasifica como activos corrientes, al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal del subgrupo de suelo y promoción, y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como "largo plazo" si el subgrupo Asentia Project dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquellos relacionado con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas previstas se cancelarán en un plazo inferior a doce meses han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

## 5. Resultado por acción

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles (Nota 14) en vigor al cierre del ejercicio.

Con fechas 28 de julio de 2010 y 25 de enero de 2011, la Sociedad Dominante formalizó las escrituras públicas relativas a los *warrants* relacionados con las financiaciones de Asentia Project, S.L.U. y de Abix, S.L.U. (Nota 15), por importes de 275.000 y 23.333 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2012, no se cumplen las circunstancias establecidas para la ejecución de los *warrants* por parte de sus tenedores y por tanto, no se ha tenido en cuenta su efecto dilutivo.

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
<b>Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:</b>	<b>(1.129.005)</b>	<b>14.914</b>
- procedente de actividades continuadas	(721.691)	14.914
- procedente de actividades discontinuadas (Nota 25)	(407.314)	-
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	224.956	225.630
Número de acciones ordinarias potenciales por conversión de obligaciones (en miles) (Nota 14)	77	73
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias diluidas (en miles)	224.956	225.668
	Euros	Euros
<b>Resultado básico por acción:</b>	<b>(5,019)</b>	<b>0,066</b>
- procedente de actividades continuadas	(3,208)	0,066
- procedente de actividades discontinuadas (Nota 25)	(1,811)	-
<b>Resultado diluido por acción:</b>	<b>(5,019)</b>	<b>0,066</b>
- procedente de actividades continuadas	(3,208)	0,066
- procedente de actividades discontinuadas (Nota 25)	(1,811)	-



A efectos informativos, la conversión de los *warrants* a 31 de diciembre de 2012, tomando como precio de ejercicio 12 euros por acción, supondría la creación de 24.861 miles de acciones. El número promedio de acciones ordinarias diluido incluido el efecto de conversión de los *warrants* desde el 1 de enero de 2012 alcanzaría las 249.817 miles de acciones, situándose la pérdida diluida por acción en 4,519 euros (0,060 euros de beneficio en 2011).

## **6. Información financiera por segmentos**

### **Criterios de segmentación**

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Colonial en vigor a 31 de diciembre de 2012 y que se ha utilizado por la Dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación:

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

Las actividades del Grupo se realizan en España, segmento nacional, y Francia, Bulgaria y Rumania, incluidas en el segmento internacional.

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

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

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

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

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

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

**Información por segmentos ejercicio 2012**

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos	31.251	44.681	152.837	-	230.332	-	-	230.332
Cifra de negocios (Nota 21.a)	31.003	44.088	150.202	-	225.293	-	-	225.293
Otros ingresos (Nota 21.b)	248	773	4.018	-	5.039	-	-	5.039
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos (Nota 21.f)	-	(3.763)	-	-	(3.763)	-	(3)	(3.766)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	26.878	34.426	136.810	(159)	197.955	-	(54.576)	143.380
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 21.f)	(87.631)	(125.249)	236.260	(4.557)	19.093	-	-	19.093
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 21.e)	-	-	-	-	-	-	(59.923)	(59.923)
Resultado financiero (Nota 21.g)	-	-	-	-	-	-	(149.014)	(149.014)
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	-	-	(46.465)	(46.464)
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	-	-	-	-	-	-	(575.243)	(575.242)
Resultado actividades Discontinuas (Nota 25)	-	-	-	-	-	-	(419.170)	(419.170)
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	-	-	(994.412)	(994.412)
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 21.i)	-	-	-	-	-	-	134.593	134.593
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	(1.129.005)	(1.129.005)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2012.

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

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
<b>Activo</b>								
Fondo de comercio (Nota 7)	-	-	120.000	-	120.000	-	-	120.000
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Nota 8 y Nota 9)	567.800	680.640	3.534.051	-	4.782.491	-	35.413	4.817.904
Activos financieros	8.790	(874)	777	-	8.693	-	81.846	90.539
Inversiones método participación (Nota 10)	-	-	286.560	-	286.560	-	-	286.560
Otros activos no corrientes	2.659	1.146	163	-	3.968	-	243.259	247.227
Deudores comerciales y otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	67.424	67.424
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 25)	36.181	52.973	286.777	10.933	386.864	1.236.942	-	1.623.806
<b>Total</b>	<b>615.430</b>	<b>733.885</b>	<b>4.228.328</b>	<b>10.933</b>	<b>5.588.576</b>	<b>1.236.942</b>	<b>427.943</b>	<b>7.253.460</b>

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
<b>Pasivo</b>								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	2.795.543	2.795.543
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	-	-	-	-	-	-	106.536	106.536
<b>Otra información</b>								
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	3.808	2.879	143.484	34	150.205	-	259	150.464

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
<b>Otra información</b>								
Amortizaciones	(10)	-	(434)	-	(444)	-	(887)	(1.331)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones	(36)	(2.479)	(47)	-	(2.561)	-	(23.527)	(26.088)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 21.f)	(87.361)	(125.249)	(236.260)	(4.557)	19.093	-	-	19.093
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 21.e)	-	-	(57.972)	-	(57.972)	-	(1.951)	(59.923)

**Información por segmentos ejercicio 2011**

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos	32.205	45.418	155.002	-	232.625	-	-	232.625
Cifra de negocios (Nota 21.a)	32.205	45.402	151.599	-	229.206	-	-	229.206
Otros ingresos (Nota 21.b)	-	16	3.403	-	3.419	-	-	3.419
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos (Nota 21.f)	-	981	7.669	59	8.709	-	-	8.709
Beneficio / (Pérdida) de explotación	30.957	41.192	154.340	(107)	226.382	-	(35.654)	190.728
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 21.f)	(14.345)	9.791	98.094	(979)	92.561	-	-	92.561
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 21.e)	(11.938)	(29.387)	-	-	(41.325)	-	(77.261)	(118.586)
Resultado financiero (Nota 21.g)	-	-	-	-	-	-	(118.989)	(118.989)
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	-	-	45.714	45.714
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	-	-	-	-	-	-	110.315	110.315
Resultado actividades Discontinuas (Nota 25)	-	-	-	-	-	-	(533)	(533)
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	-	-	109.782	109.782
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 21.i)	-	-	-	-	-	-	94.868	94.868
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	14.914	14.914

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
<b>Activo</b>								
Fondo de comercio (Nota 7)	-	-	177.972	-	177.972	-	-	177.972
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Nota 8 y Nota 9)	647.178	788.454	3.182.480	-	4.618.112	-	38.168	4.656.280
Activos financieros	8.030	(643)	6.596	(415)	13.568	-	95.064	108.632
Inversiones método participación (Nota 10)	-	-	266.106	-	266.106	-	-	266.106
Otros activos no corrientes	2.803	1.146	335	-	4.284	-	794.907	799.191
Deudores comerciales y otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	63.595	63.595
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 25)	39.781	89.645	360	15.456	145.242	1.719.943	-	1.865.185
<b>Total</b>	<b>697.792</b>	<b>878.602</b>	<b>3.633.849</b>	<b>15.041</b>	<b>5.225.284</b>	<b>1.719.943</b>	<b>991.734</b>	<b>7.936.961</b>

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
<b>Pasivo</b>								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	3.032.272	3.032.272
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	-	-	-	-	-	-	81.455	81.455
<b>Otra información</b>								
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	8.806	15.942	72.677	14	97.439	-	225	97.664

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
<b>Otra información</b>								
Amortizaciones	(16)	-	(346)	-	(362)	-	(907)	(1.269)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones	3.574	(1.216)	475	-	2.833	-	-	2.833
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 21.f)	(14.345)	9.791	98.094	(979)	92.561	-	-	92.561
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 21.e)	(11.938)	(29.387)	(69.079)	-	(110.404)	-	(8.182)	(118.586)

## **7. Fondo de comercio**

Los movimientos habidos en el epígrafe “Fondo de comercio” durante los ejercicios 2011 y 2012, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otros	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>246.683</b>	<b>368</b>	<b>247.051</b>
Deterioro del valor de los activos (Nota 21.e)	(69.079)	-	(69.079)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>177.604</b>	<b>368</b>	<b>177.972</b>
Deterioro del valor de los activos (Nota 21.e)	(57.604)	(368)	(57.972)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>120.000</b>	<b>-</b>	<b>120.000</b>

El fondo de comercio de la columna “Inmobiliaria Colonial, S.A.” recoge el fondo de comercio derivado de la combinación de negocios descrita en la Nota 1 entre Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente, Inmocaral Servicios, S.A.) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

Para la evaluación del deterioro del fondo de comercio asignado a la UGE de patrimonio, la Dirección de la Sociedad Dominante consideró, hasta el 31 de diciembre de 2011, los datos históricos del Grupo para la actividad de patrimonio de España y Francia, proyectando las rentas de los inmuebles actualmente en explotación, así como los costes de gestión y administración.

Al cierre del ejercicio 2011, se puso de manifiesto un deterioro del valor de la UGE de patrimonio y del fondo de comercio asociado a la misma por importe de 69.079 miles de euros. Después de dicho saneamiento, el fondo de comercio se encuentra íntegramente soportado por el negocio de patrimonio de Francia. En consecuencia, el test de deterioro del fondo de comercio realizado al cierre del ejercicio 2012, únicamente ha considerado los flujos de caja del negocio patrimonial del Grupo en Francia.

Al 31 de diciembre de 2012, si bien las operaciones del ejercicio en Francia han tenido una evolución positiva y en línea con lo previsto en el plan de negocio, los Administradores de la Sociedad Dominante, dada la incertidumbre existente en los mercados, han optado por considerar un escenario más prudente, tanto en lo que se refiere a la evolución de las rentas en los próximos ejercicios como a la tasa de descuento de los flujos de caja, registrando un deterioro de 57.972 miles de euros en el estado de resultado integral consolidado.

Las hipótesis básicas de las proyecciones utilizadas para el test de deterioro de los ejercicios 2012 y 2011 se muestran en la siguiente tabla:

	2012	2011
Periodo considerado (años)	10	10
% de rotación de la cartera	5% anual	10% anual
<b>España -</b>		
Tasa de descuento	-	7,34%
Tasa de crecimiento (“g”) nominal	-	1,50%
% Rentabilidad de reinversión (Nota 4.c)	-	6,50%
<b>Francia -</b>		
Tasa de descuento	6,00%	5,80%
Tasa de crecimiento (“g”) nominal	1,50%	1,50%
% Rentabilidad de reinversión (Nota 4.c)	6,00%	6,00%

Las proyecciones financieras indicadas abarcan un período superior a 5 años, dado que la Dirección de la Sociedad Dominante considera que la gestión de una cartera de activos inmobiliarios destinados al alquiler en el curso normal de un negocio debe considerar, como mínimo, ciclos de 10 años que permitan recoger adecuadamente la gestión de dicho patrimonio a partir de la rotación de la cartera y la reinversión de los flujos de caja obtenidos en activos de similar naturaleza a una rentabilidad de mercado.

Asimismo, la Dirección de la Sociedad Dominante estima que tanto el porcentaje de rotación de la cartera de activos en el periodo proyectado, como la tasa de crecimiento nominal considerada en la renta perpetua (g), recoge adecuadamente la evolución del mercado de alquiler de oficinas en Francia en los últimos años. Grupo Colonial ha venido realizando una gestión activa de su cartera de inmuebles, por lo que se estima que las hipótesis consideradas en la rotación de activos son razonables para los periodos considerados.

Los flujos de caja anteriores son descontados a una tasa que tiene en consideración los riesgos del negocio patrimonialista en Francia para el ejercicio 2012 y en España y en Francia para el ejercicio 2011, así como la calidad de la cartera de los activos de Grupo Colonial.

La tasa de descuento para cada mercado se determina a partir de una tasa libre de riesgo a la que se le añade una prima que recoge todos los riesgos inherentes al negocio y al mercado en el que el Grupo Colonial opera.

La sensibilidad del importe del deterioro del fondo de comercio a variaciones en las tasas de descuento de +10 puntos básicos, así como del porcentaje de rotación y la rentabilidad de reinversión, no supone deterioro alguno del valor del fondo de comercio registrado se detalla en el siguiente cuadro:

	Millones de euros
Sensibilidad tasas de descuento (más 10 ppbb):	(47)
Sensibilidad % rotación (un 1% inferior):	(7)
Sensibilidad % rentabilidad reinversión (menos 10 ppbb):	(6)

## **8. Inmovilizado material**

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes del "Inmovilizado material" durante los ejercicios 2011 y 2012, han sido los siguientes:

	Miles de Euros								
	Inmuebles para uso propio			Otro inmovilizado		Total			Total
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>48.064</b>	<b>(8.846)</b>	<b>(3.275)</b>	<b>7.554</b>	<b>(4.699)</b>	<b>55.618</b>	<b>(13.545)</b>	<b>(3.275)</b>	<b>38.798</b>
Adiciones o dotaciones	69	(417)	(8.182)	226	(609)	295	(1.026)	(8.182)	(8.913)
Retiros	-	-	-	(396)	131	(396)	131	-	(265)
Trasposos	(5.038)	2.892	5.109	2.991	1.596	(2.047)	4.488	5.109	7.550
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>43.095</b>	<b>(6.371)</b>	<b>(6.348)</b>	<b>10.375</b>	<b>(3.581)</b>	<b>53.470</b>	<b>(9.952)</b>	<b>(6.348)</b>	<b>37.170</b>
Adiciones o dotaciones	-	(326)	(1.951)	27	(764)	27	(1.090)	(1.951)	(3.014)
Retiros	-	-	-	(19)	15	(19)	15	-	(4)
Trasposos	-	-	-	117	-	117	-	-	117
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>43.095</b>	<b>(6.697)</b>	<b>(8.299)</b>	<b>10.500</b>	<b>(4.330)</b>	<b>53.595</b>	<b>(11.027)</b>	<b>(8.299)</b>	<b>34.269</b>

A 31 de diciembre de 2012, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 40 rue de Washington de la ciudad de Paris, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El valor de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".

A 31 de diciembre de 2012, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar un deterioro del valor de los activos por importe de 1.951 miles de euros (Nota 21.e), determinado a partir de valoraciones de expertos independientes. En el ejercicio 2011 se registró un deterioro de 8.182 miles de euros.

## **9. Inversiones inmobiliarias**

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2011 y 2012, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>3.946.499</b>	<b>556.897</b>	<b>1.892</b>	<b>4.505.288</b>
Adiciones	9.897	87.049	-	<b>96.946</b>
Retiros	(46.760)	(32.751)	(1.038)	<b>(80.549)</b>
Trasposos	303.175	(311.837)	-	<b>(8.662)</b>
Variaciones de valor (Nota 21.f)	83.989	21.101	-	<b>105.090</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>4.296.800</b>	<b>320.459</b>	<b>854</b>	<b>4.618.113</b>
Adiciones	5.037	140.745	3.892	<b>149.674</b>
Retiros	-	(4)	-	<b>(4)</b>
Trasposos	(176.217)	(68.329)	-	<b>(244.546)</b>
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	257.043	1.564	-	<b>258.607</b>
Variaciones de valor (Nota 21.f)	8.609	(8.316)	-	<b>293</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>4.391.272</b>	<b>386.119</b>	<b>4.746</b>	<b>4.782.137</b>

### Movimientos del ejercicio 2012

Las adiciones realizadas durante el ejercicio 2012 corresponden, fundamentalmente a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 139.058 miles de euros. Por su parte, la Sociedad Dominante realizó inversiones por importe aproximado de 1.687 miles de euros.

Los trasposos realizados en el ejercicio 2012 corresponden, fundamentalmente, a la reclasificación de un inmueble de la sociedad dependiente SFL a mantenido para la venta, por importe de 244.575 miles de euros. Asimismo, se han traspasado tres inmuebles del epígrafe "Inmovilizado en curso" al de "Inversiones Inmobiliarias" una vez finalizados los trabajos de rehabilitación, por importe de 187.416 miles de euros. Adicionalmente, se ha traspasado un inmueble del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" al de "Inmovilizado en curso", por importe de 110.287 miles de euros.

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integral consolidado recoge las pérdidas y beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2012, por importes de 105.090 y 293 miles de euros (Nota 21.f), respectivamente. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2011 y 2012 (Nota 4.c).

### Movimientos del ejercicio 2011

Las adiciones del ejercicio correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 74.875 miles de euros. Por su parte, la Sociedad Dominante realizó inversiones por importe aproximado de 22.071 miles de euros.



Los retiros del ejercicio 2011 correspondieron, fundamentalmente, a la venta de un inmueble de la sociedad dependiente SFL, que supuso una baja por importe de 42.122 miles de euros, con un beneficio asociado de 7.669 miles de euros así como a las bajas por sustitución de determinados activos incluidos en inmuebles rehabilitados, total o parcialmente, por importe de 37.389 miles de euros.

Finalmente los traspasos del ejercicio 2011 correspondieron, fundamentalmente al traspaso de diversos inmuebles del epígrafe "Inmovilizado en curso" a "Inversiones inmobiliarias" una vez finalizados los proyectos de rehabilitación correspondientes, así como al cambio de ubicación de la sede social de la sociedad dependiente SFL, lo que supuso un traspaso neto por importe de 5.750 miles de euros de "Inversiones inmobiliarias" a "Inmuebles para uso propio" del epígrafe "Inmovilizado material" del estado de situación financiera consolidado.

#### Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

	Superficie total (m <sup>2</sup> ) (**)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Barcelona	260.773	252.868	30.024	59.778	290.797	312.646
Madrid	236.945	200.549	8.440	39.510	245.385	240.059
Resto España	458	78	-	-	458	78
París (*)	295.940	345.860	132.659	57.853	428.599	403.713
	<b>794.116</b>	<b>799.355</b>	<b>171.123</b>	<b>157.141</b>	<b>965.240</b>	<b>956.496</b>

(\*) Se incluye el 100% de la superficie de Washington Plaza (inmueble perteneciente a la sociedad del Grupo SCI Washington, sociedad participada en un 66% por SFL).

(\*\*) No se incluyen las superficies correspondientes a los activos del subgrupo Riofisa, dado que se encuentran clasificados en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado adjunto "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 4.s).

A 31 de diciembre de 2012, el Grupo tiene firmados préstamos con garantía hipotecaria por importe de 643.960 miles de euros (Nota 15), sobre varios inmuebles con un valor neto contable al cierre del periodo de 1.248.728 miles de euros. A 31 de diciembre de 2011, los importes anteriores ascendían a 549.861 y 1.034.774 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, el préstamo sindicado de la Sociedad Dominante goza de garantía hipotecaria (Nota 15) por importe de 1.414.540 y 1.431.528 miles de euros, respectivamente, sobre determinados activos de Inmobiliaria Colonial, S.A.

Adicionalmente, y en garantía de los compromisos adquiridos por la Sociedad Dominante relativos a las deudas mantenidas por la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. con una entidad financiera (Nota 1), existen dos inmuebles de la Sociedad Dominante sobre cuyas rentas, la entidad financiera, tiene derecho de prenda de los derechos económicos en caso de incumplimiento de determinadas condiciones de dicha financiación (Nota 15). El importe de dichas rentas para el ejercicio 2012 ha ascendido a 1.235 miles de euros.

Por su parte, la sociedad dependiente Torre Marenostrom, S.A. tiene constituida, a favor de una entidad financiera, prenda sobre los derechos pecuniarios derivados del contrato de alquiler del activo de su propiedad. A 31 de diciembre de 2012, el importe anual de dichas rentas asciende a 5.789 miles de euros.

Los principales bienes utilizados por el Grupo en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2011 y 2012 son los siguientes:

Descripción	Duración media de los contratos (años)	Media años transcurridos	Miles de Euros		
			Valor neto contable del bien	Cuotas pendientes	
				No corriente	Corriente
Rives de Seine	12	10,2	65.021	53.668	11.353
Prony-Wagram	7	2,5	38.431	35.640	2.790
<b>Bienes en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2011 (Nota 15)</b>			<b>103.452</b>	<b>89.308</b>	<b>14.143</b>

Descripción	Duración media de los contratos (años)	Media años transcurridos	Miles de Euros		
			Valor neto contable del bien	Cuotas pendientes	
				No corriente	Corriente
Rives de Seine	12	11,2	53.668	-	53.668
Prony-Wagram	7	3,5	35.641	32.851	2.790
<b>Bienes en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2012 (Nota 15)</b>			<b>89.309</b>	<b>32.851</b>	<b>56.458</b>

## **10. Activos financieros no corrientes**

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2011 y 2012, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo a 31 de diciembre de 2010	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 31 de diciembre de 2011
Participaciones registradas por el procedimiento de la participación (Nota 2.e)	252.096	18.703	(4.693)	266.106
Participaciones en sociedades no consolidadas	1.071	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero (Nota 20)	80.000	-	-	80.000
Otros créditos	872	-	(872)	-
Instrumentos financieros (Nota 16)	12.771	7.055	(10.650)	9.176
Depósitos y fianzas constituidos	8.177	445	(1.015)	7.607
Deterioro del valor (Nota 20)	(81.071)	-	-	(81.071)
<b>Total</b>	<b>273.916</b>	<b>26.203</b>	<b>(17.230)</b>	<b>282.889</b>

	Miles de Euros			
	Saldo a 31 de diciembre de 2011	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 31 de diciembre de 2012
Participaciones registradas por el procedimiento de la participación (Nota 2.e)	266.106	22.637	(3.065)	286.560
Participaciones en sociedades no consolidadas	1.071	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero (Nota 20)	80.000	-	-	80.000
Otros créditos	-	-	-	-
Instrumentos financieros (Nota 16)	9.176	2.293	(11.385)	84
Depósitos y fianzas constituidos	7.607	945	(282)	8.270
Deterioro del valor (Nota 20)	(81.071)	-	-	(81.071)
<b>Total</b>	<b>282.889</b>	<b>26.757</b>	<b>(14.732)</b>	<b>294.914</b>

### **Participaciones por el método de la participación**

El movimiento habido en el epígrafe de "Participaciones por el método de la participación" durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2012, han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	SIIC de Paris, S.A.
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>252.096</b>
Adquisiciones o atribución de resultado (Nota 21.g)	18.703
Enajenaciones o dividendos recibidos	(4.693)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>266.106</b>
Adquisiciones o atribución de resultado (Nota 21.g)	22.637
Variación de perímetro (Nota 2.f)	882
Dividendos recibidos	(3.065)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>286.560</b>

Al 31 de diciembre de 2012, el importe en libros de la participación mantenida en SIIC de Paris se ha visto incrementado en 22.634 miles de euros por la atribución del resultado correspondiente al porcentaje de participación mantenido por la sociedad dependiente SFL en dicha sociedad, de los cuales, 2.552 miles de euros han sido registrados directamente en el patrimonio neto. Asimismo, se ha visto minorado en 3.065 miles de euros correspondientes al importe del dividendo percibido por SFL de SIIC de Paris.

### **Participación mantenida en SIIC de Paris, S.A.**

A 31 de diciembre de 2011, las acciones de SIIC de Paris poseídas por SFL ascendían a 12.769.538 acciones y representaban el 29,99% del capital social de dicha sociedad. Tras la fusión realizada entre las sociedades SIIC de Paris y SIIC de Paris 8ème (Nota 2.f), la participación se ha reducido al 29,63%.

A continuación se detallan las magnitudes financieras más relevantes de SIIC de Paris al 30 de junio de 2012, según la última información pública periódica emitida por la propia sociedad:

<i>(Información elaborada bajo criterios NIIF coste)</i>	Miles de Euros	
	30 de junio de 2012	31 de diciembre de 2011
Total activo	1.283.523	1.256.922
Total patrimonio neto	702.376	683.852
Total pasivo corriente y no corriente	581.147	573.070
Importe neto de la cifra de negocio	36.326	73.927
Resultado del ejercicio	22.435	42.904

### **Depósitos y fianzas constituidos**

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

## **11. Otros activos no corrientes**

El epígrafe “Otros activos financieros no corrientes” del estado de situación financiera consolidado adjunto, recoge la cuenta a cobrar 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, de fecha 29 de junio de 2006, descrita en la Nota 1 y suscrita mediante la aportación no dineraria de determinados activos. Dicha cuenta por cobrar, que asciende a 61.001 miles de euros, será asumida por los anteriores accionistas en el momento del devengo del Impuesto sobre Sociedades. Dichas cuentas a cobrar se encuentran avaladas mediante aval a primer requerimiento emitido por el Banco Popular.

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 Dominante, el primero de los dos.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha deteriorado 30.501 miles de euros, registrándose en el epígrafe “Variación neta de provisiones” del estado de resultados integral consolidado adjunto.

## **12. Deudores comerciales y otros**

La composición de este capítulo del activo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2011 y 2012 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre 2011
Clientes por ventas y prestación de servicios	53.859	48.567
Otros deudores	154.972	155.794
Deterioro del valor de créditos comerciales (Nota 21.e)	(160.674)	(158.288)
Otros activos corrientes	450	831
<b>Total deudores comerciales y otros</b>	<b>48.607</b>	<b>46.904</b>

### ***Clientes por ventas y prestación de servicios***

En el epígrafe “Clientes por ventas y prestación de servicios” se recogen las cantidades por cobrar de clientes, fundamentalmente del negocio de patrimonio del Grupo en Francia, con períodos de facturación trimestral o bimestral, no existiendo a 31 de diciembre de 2011 y 2012 saldos vencidos significativos.

### ***Otros deudores***

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

En la actualidad Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. se encuentran en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2011 y 2012, el estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el deterioro de la totalidad de los créditos comerciales con las citadas sociedades.

### **13. Activos financieros corrientes**

La composición del epígrafe “Activos financieros corrientes” del estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2011 y 2012 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011
Depósitos y fianzas a corto plazo	-	2.000
Activos financieros destinados a la venta	13.168	23.785
Instrumentos financieros derivados (Nota 16)	-	138
<b>Total</b>	<b>13.168</b>	<b>25.923</b>

#### ***Depósitos y fianzas constituidos***

Los depósitos y fianzas a corto plazo corresponden, básicamente, a depósitos efectuados en distintos organismos públicos.

#### ***Activos financieros destinados a la venta (Nota 4.e)***

El epígrafe “Activos financieros corrientes” recoge la participación financiera mantenida por la Sociedad Dominante en la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) representativa del 0,99% de su capital social. Dicha participación se considera un activo financiero disponible para la venta.

Al 31 de diciembre de 2011, el importe reconocido directamente en el patrimonio neto como consecuencia de la evolución del valor razonable de las acciones mantenidas en FCC, era negativo por importe de 7.909 miles de euros. Durante el ejercicio 2012, el valor de la participación mantenida en FCC se ha reducido en 12.595 miles de euros adicionales de acuerdo con la cotización bursátil de dicha sociedad. Como consecuencia de ello, con fecha 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante ha registrado el deterioro de valor acumulado de dicha participación, por importe de 20.504 miles de euros, en el epígrafe “Resultado por deterioro del valor de los activos financieros” del estado de resultados integral consolidado adjunto, al considerar que se trata de un deterioro de carácter permanente (Nota 21.g).

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, las acciones de FCC se encuentran pignoradas como garantía del préstamo sindicado (Nota 15).

### **14. Patrimonio Neto**

#### **Capital social**

Al 31 de diciembre de 2010 el capital social estaba representado por 22.591.384.625 acciones de 0,12 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

Durante el ejercicio 2011, y con anterioridad a la reducción de capital por compensación de pérdidas y posterior agrupación de acciones, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó ejecutar dos ampliaciones de capital para dar respuesta a las solicitudes de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se procedió a la amortización de 51 obligaciones convertibles y se realizó una ampliación de capital por un importe de 3 miles de euros, más una prima de emisión de 4 miles de euros, mediante la emisión de 23.085 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dichas ampliaciones de capital se encuentran totalmente desembolsadas.

Adicionalmente, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó llevar a cabo las siguientes operaciones con el capital social de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2011:

- Reducción de capital social por importe de 1.452.628 miles de euros, disminuyendo el valor nominal de todas las acciones de 0,12 euros de valor nominal a 0,0557 euros por acción y la amortización de 10 acciones propias, todo ello con el fin de restablecer el equilibrio patrimonial y previa compensación de los resultados negativos de ejercicios anteriores con la prima de emisión y las reservas disponibles.
- Agrupación de acciones en la proporción de una acción nueva por cada 100 antiguas, siendo el valor nominal de cada una de las nuevas acciones de 5,57 euros por acción.
- Reducción del capital social para constituir reservas indisponibles y de libre disposición por importes de 15.982 y 1.016.449 miles de euros, respectivamente, mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones de 5,57 euros por acción a 1 euro por acción.

Con posterioridad a las operaciones de reducción y agrupación de acciones descritas, el Consejo de Administración acordó ejecutar dos nuevas ampliaciones de capital para dar respuesta a las solicitudes de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se procedió a la amortización de 840 obligaciones convertibles y se amplió el capital social en 8 miles de euros, más 89 miles de euros de prima de emisión, mediante la emisión de 3.932 nuevas acciones. Dichas ampliaciones de capital se encuentran totalmente desembolsadas.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2011, el capital social estaba representado por 225.918.009 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

Durante el mes de enero de 2012, se ha ejecutado una nueva ampliación de capital para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se ha procedido a la amortización de 79 obligaciones convertibles y se ha realizado una ampliación de capital y prima de emisión por un importe de 9 miles de euros, mediante la emisión de 374 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro por acción, junto con una prima de emisión de 24 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2012, el capital social estaba representado por 225.918.383 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, a 31 de diciembre de 2011 y 2012, son las siguientes:

### 31 de diciembre de 2012

	% de participación (*)		
	Directas	Indirectas	Total
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>			
Commerzbank, A.G.	0,007%	19,977%	19,984%
HM Treasury(**)	-	19,992%	19,992%
Crédit Agricole, S.A.	-	19,683%	19,683%
Coral Partners (Lux) S.A.R.L.	14,733%	-	14,733%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	5,787%	5,787%
The Goldman Sachs Group, Inc.	-	4,944%	4,944%
Banco Popular Español, S.A.	4,669%	-	4,669%

(\*) Información obtenida con fecha 31 de diciembre de 2012.

(\*\*) Participación mantenida a través de The Royal Bank of Scotland Group, PLC

### 31 de diciembre de 2011

	% de participación (*)		
	Directas	Indirectas	Total
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>			
Commerzbank, A.G.	0,007%	19,977%	19,984%
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	19,992%	19,992%
Crédit Agricole, S.A.	-	19,683%	19,683%
Coral Partners (Lux) S.A.R.L.	14,734%	-	14,734%
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.	4,599%	-	4,599%

(\*) Información obtenida con fecha 31 de diciembre de 2011.

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

Con fecha 21 de junio de 2011, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante autorizó al Consejo de Administración para que dentro del plazo máximo de cinco años, y en el caso de que dicho órgano de administración lo estime conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra de capital social a dicha fecha, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas.

Asimismo, según se describe en la Nota 5, la Sociedad Dominante ha emitido *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. por importe de 298.333 miles de euros, en garantía de deudas con entidades de crédito mantenidas por las sociedades dependientes Asentia Project, S.L.U. y Abix Service S.L.U.

#### Reserva legal

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

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

#### Reserva por fondo de comercio

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en la aplicación del resultado de cada ejercicio debe dotarse una reserva indisponible como consecuencia del fondo de comercio que figura en el activo del estado de situación financiera consolidado, destinándose a tal efecto una cifra del beneficio que represente, al menos, un cinco por ciento del importe del citado fondo de comercio. Si no existiera beneficio, o éste fuera insuficiente, se emplearán reservas de libre disposición.

Asimismo, la normativa fiscal vigente determina que para que la dotación a la amortización fiscal del fondo de comercio sea deducible la Sociedad deberá proceder a dotar una reserva de carácter indisponible por el importe de dicha amortización. Las cantidades deducidas en ejercicios anteriores por dicho concepto han ascendido a 47.949 miles de euros, cantidad por la que la Sociedad Dominante tiene constituida una reserva indisponible.

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

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo (Nota 16).

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Saldo inicial	2.467	27.274
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(3.475)	(24.807)
<b>Saldo final (Nota 16)</b>	<b>(1.008)</b>	<b>2.467</b>

### Acciones propias de la Sociedad Dominante

Las acciones propias de la Sociedad Dominante en poder de Grupo Colonial son las siguientes:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Nº de acciones	1.710.000	299.236
Valor contable (en miles de Euros)	38.280	36.786
% de participación	0,757%	0,132%

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012 la Sociedad Dominante ha adquirido 1.410.764 acciones, por importe conjunto de 1.494 miles de euros.

La totalidad de las acciones propias son mantenidas con la finalidad de cubrir, en su caso, la retribución descrita en la Nota 22.

### Acciones de SFL

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

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Nº de acciones	441.250	498.482
Valor contable (en miles de Euros)	21.767	22.757
% de participación	0,95%	1,07%

Durante el ejercicio 2012 la sociedad dependiente SFL ha adquirido 87.202 acciones por un importe conjunto de 1.582 miles de euros, y ha procedido a la enajenación de 144.434 acciones cuyo coste ha ascendido a 2.572 miles de euros, registrando una pérdida de 100 miles de euros.

Parte de las acciones anteriores son mantenidas por SFL con la finalidad de cubrir tres planes de opciones sobre acciones con diferentes vencimientos y precios de ejecución (Nota 22).



## Intereses minoritarios

El saldo de este epígrafe del Patrimonio Neto del Grupo recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas por integración global. Asimismo, el saldo que se muestra en el estado de resultados integral consolidado en el epígrafe "Resultado neto atribuido a intereses minoritarios" representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del periodo.

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

	Miles de Euros			
	Torre Marenostrom, S.L.	Subgrupo SFL	Subgrupo Riofisa	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>20.130</b>	<b>951.546</b>	<b>21.301</b>	<b>992.977</b>
Resultado del ejercicio	1.331	94.069	(532)	<b>94.868</b>
Dividendos y otros	(353)	(48.761)	(256)	<b>(49.370)</b>
Instrumentos financieros	(67)	(647)	-	<b>(714)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>21.041</b>	<b>996.207</b>	<b>20.513</b>	<b>1.037.761</b>
Resultado del ejercicio	(1.637)	148.085	(11.855)	<b>134.593</b>
Dividendos y otros	(1.205)	(47.672)	(26)	<b>(48.903)</b>
Variaciones del perímetro (Nota 2.f)	-	94.062	-	<b>94.062</b>
Instrumentos financieros	18	876	-	<b>894</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>18.217</b>	<b>1.191.558</b>	<b>8.632</b>	<b>1.219.637</b>

El detalle de los conceptos incluidos en la línea de "Dividendos y otros" a 31 de diciembre de 2012 y 2011, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(44.466)	(45.029)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(2.284)	(1.411)
Dividendo pagado por Torre Marenostrom a minoritarios	(304)	(1.205)
Otros	(2.316)	(27)
<b>Total</b>	<b>(49.370)</b>	<b>(48.903)</b>

## Otros instrumentos de patrimonio: Obligaciones convertibles en acciones

Como consecuencia de lo establecido en el acuerdo de reestructuración de 14 de septiembre de 2008, la Sociedad Dominante procedió a la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante por importe de 1.310.797 miles de euros, correspondientes a 13.107.965 obligaciones convertibles, cuyo vencimiento se fijó en cinco años y seis meses desde la fecha de emisión, de los que, al 31 de diciembre de 2012, tras las conversiones efectuadas descritas en el apartado "Capital social" de la presente Nota, se encuentran pendientes de conversión 15.245 obligaciones.

El detalle de las obligaciones y los intereses devengados hasta el 31 de diciembre de 2012 y 2011 pendientes de conversión, se muestran en los siguientes cuadros:

Tramo libre	Número de obligaciones pendientes	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados (Miles de euros)
31 de diciembre de 2011	15.324	1.827	1
31 de diciembre de 2012	15.245	1.928	1

En caso de ejercitarse todas las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante resultarían 77.165 nuevas acciones.

Con fecha 28 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante ha elevado a público el incremento del valor nominal de las obligaciones como consecuencia de la capitalización de los intereses devengados durante el último periodo de interés iniciado el 30 de diciembre de 2011 y que ha finalizado el 30 de diciembre de 2012, siendo dicho incremento de 7,24 euros por obligación, situando el nominal por obligación en 126,51 euros por acción.

Con fecha 17 de enero de 2013, la Sociedad Dominante ha amortizado 61 obligaciones, que han supuesto una emisión de 307 acciones nuevas de un euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de de 24 euros por acción.

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

El detalle del epígrafe “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, por vencimientos, a 31 de diciembre de 2011 y 2012, es el siguiente:

31 de diciembre de 2012	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Pólizas	41.277	-	-	-	-	-	-	41.277
- con terceros	23.624	-	-	-	-	-	-	23.624
- con vinculadas (Nota 23)	17.653	-	-	-	-	-	-	17.653
Préstamos	81.355	230.508	49.389	33.200	312.618	54.721	680.436	761.791
- con terceros	37.957	227.733	46.437	30.071	309.489	22.250	635.980	673.937
- con vinculadas (Nota 23)	43.398	2.775	2.952	3.129	3.129	32.471	44.456	87.854
Deuda subordinada	-	-	-	-	40.593	-	40.593	40.593
- con terceros	-	-	-	-	40.593	-	40.593	40.593
Préstamos sindicados	-	1.714.163	45.000	-	-	-	1.759.163	1.759.163
- con terceros	-	295.170	36.643	-	-	-	331.813	331.813
- con vinculadas (Nota 23)	-	1.418.993	8.357	-	-	-	1.427.350	1.427.350
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 9)	56.458	2.790	2.790	27.271	-	-	32.851	89.309
- con terceros	43.041	2.790	2.790	27.271	-	-	32.851	75.892
- con vinculadas (Nota 23)	13.417	-	-	-	-	-	-	13.417
Intereses	19.951	-	-	-	5	-	5	19.956
- con terceros	4.469	-	-	-	5	-	5	4.474
- con vinculadas (Nota 23)	15.482	-	-	-	-	-	-	15.482
Gasto formalización								
Deudas	(10.170)	(9.788)	(1.860)	(1.063)	(679)	(272)	(13.662)	(23.832)
- con terceros	(10.170)	(9.788)	(1.860)	(1.063)	(679)	(272)	(13.662)	(23.832)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>188.871</b>	<b>1.937.673</b>	<b>95.319</b>	<b>59.408</b>	<b>352.537</b>	<b>54.449</b>	<b>2.499.386</b>	<b>2.688.257</b>
- con terceros	<b>98.921</b>	<b>515.905</b>	<b>84.010</b>	<b>56.279</b>	<b>349.408</b>	<b>21.978</b>	<b>1.027.580</b>	<b>1.126.501</b>
- con vinculadas	<b>89.950</b>	<b>1.421.768</b>	<b>11.309</b>	<b>3.129</b>	<b>3.129</b>	<b>32.471</b>	<b>1.471.806</b>	<b>1.561.756</b>
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Cuenta corriente SCI Washington Plaza	1.398	68.888	-	-	-	-	68.888	70.286
Valor de mercado instrumentos financieros (Nota 16)	17.399	-	1.097	9.758	8.366	-	19.221	36.620
Otros pasivos financieros	380	-	-	-	-	-	-	380
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>19.177</b>	<b>68.888</b>	<b>1.097</b>	<b>9.758</b>	<b>8.366</b>	<b>-</b>	<b>88.109</b>	<b>107.286</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>208.048</b>	<b>2.006.561</b>	<b>96.416</b>	<b>69.166</b>	<b>360.903</b>	<b>54.449</b>	<b>2.587.495</b>	<b>2.795.543</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares:</b>								
Emisión de bonos SFL	-	-	-	500.000	500.000	-	1.000.000	1.000.000
Intereses	15.632	-	-	-	-	-	-	15.632
Gastos de formalización	(2.013)	(2.013)	(2.013)	(1.446)	(954)	-	(6.426)	(8.439)
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>13.619</b>	<b>(2.013)</b>	<b>(2.013)</b>	<b>498.554</b>	<b>499.046</b>	<b>-</b>	<b>993.574</b>	<b>1.007.193</b>
<b>Total al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>221.667</b>	<b>2.004.548</b>	<b>94.403</b>	<b>567.720</b>	<b>859.949</b>	<b>54.449</b>	<b>3.581.069</b>	<b>3.802.736</b>

31 de diciembre de 2011	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Pólizas	44.464	-	-	-	-	-	-	44.464
- con terceros	26.347	-	-	-	-	-	-	26.347
- con vinculadas (Nota 23)	18.117	-	-	-	-	-	-	18.117
Préstamos	206.375	76.801	228.465	47.081	30.115	171.608	554.070	760.445
- con terceros	188.733	33.403	225.690	44.129	26.986	136.008	466.216	654.949
- con vinculadas (Nota 23)	17.642	43.398	2.775	2.952	3.129	35.600	87.854	105.496
Deuda subordinada	-	-	-	-	-	38.682	38.682	38.682
- con terceros	-	-	-	-	-	38.682	38.682	38.682
Préstamos sindicados	200.000	-	1.737.912	40.000	-	-	1.777.912	1.977.912
- con terceros	128.000	-	298.139	32.572	-	-	330.711	458.711
- con vinculadas (Nota 23)	72.000	-	1.439.773	7.428	-	-	1.447.201	1.519.201
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 9)	14.143	56.458	2.790	2.790	27.271	-	89.308	103.451
- con terceros	11.305	43.041	2.790	2.790	27.271	-	75.891	87.196
- con vinculadas (Nota 23)	2.838	13.417	-	-	-	-	13.417	16.255
Intereses	1.780	-	-	-	-	-	-	1.780
- con terceros	1.084	-	-	-	-	-	-	1.084
- con vinculadas (Nota 23)	696	-	-	-	-	-	-	696
Gasto formalización								
Deudas	(9.589)	(8.691)	(8.600)	(2.402)	(391)	(456)	(20.540)	(30.129)
- con terceros	(9.589)	(8.691)	(8.600)	(2.402)	(391)	(456)	(20.540)	(30.129)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>457.173</b>	<b>124.568</b>	<b>1.960.567</b>	<b>87.469</b>	<b>56.995</b>	<b>209.834</b>	<b>2.439.432</b>	<b>2.896.605</b>
- con terceros	<b>345.880</b>	<b>67.753</b>	<b>518.019</b>	<b>77.089</b>	<b>53.866</b>	<b>174.234</b>	<b>890.960</b>	<b>1.236.840</b>
- con vinculadas	<b>111.293</b>	<b>56.815</b>	<b>1.442.548</b>	<b>10.380</b>	<b>3.129</b>	<b>35.600</b>	<b>1.548.472</b>	<b>1.659.765</b>
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Cuenta corriente SCI Washington Plaza	322	57.557	-	-	-	-	57.557	57.879
Valor de mercado instrumentos financieros	11.076	16.182	29.162	15.016	-	5.975	66.335	77.411
Otros pasivos financieros	377	-	-	-	-	-	-	377
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>11.775</b>	<b>73.739</b>	<b>29.162</b>	<b>15.016</b>	<b>-</b>	<b>5.975</b>	<b>123.892</b>	<b>135.667</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>468.948</b>	<b>198.307</b>	<b>1.989.729</b>	<b>102.485</b>	<b>56.995</b>	<b>215.809</b>	<b>2.563.324</b>	<b>3.032.272</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares:</b>								
Emisión de bonos SFL	-	-	-	-	500.000	-	500.000	500.000
Intereses	14.196	-	-	-	-	-	-	14.196
Gastos de formalización	(972)	(730)	(730)	(730)	(730)	(400)	(3.320)	(4.292)
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>13.224</b>	<b>(730)</b>	<b>(730)</b>	<b>(730)</b>	<b>499.270</b>	<b>(400)</b>	<b>496.680</b>	<b>509.904</b>
<b>Total al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>482.172</b>	<b>197.577</b>	<b>1.988.999</b>	<b>101.755</b>	<b>556.265</b>	<b>215.409</b>	<b>3.060.004</b>	<b>3.542.176</b>

Las deudas con entidades financieras mantenidas por Grupo Colonial han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros. Asimismo, el valor de mercado de los bonos emitidos por SFL, que cotizan en el mercado secundario de Euronext Paris, es de 1.053.450 miles de euros.

## Préstamos sindicados

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo, por Sociedad a 31 de diciembre de 2011 y 2012, se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2011		31 de diciembre de 2012	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Colonial -</i>					
Facility A – Tramo 1	Diciembre 2014	1.650.012	1.650.012	1.626.710	1.626.710
Facility A – Tramo 2	Diciembre 2014	87.900	87.900	87.900	87.900
Facility A – Tramo 3 Revolving (*)	Diciembre 2014	62.966	-	48.384	(447)
<b>Total financiación sindicada de Colonial</b>		<b>1.800.878</b>	<b>1.737.912</b>	<b>1.762.994</b>	<b>1.714.163</b>
<i>Financiación sindicada de SFL -</i>					
Póliza de crédito revolving Natixis 2005	Enero 2012	200.000	200.000	-	-
Póliza de crédito revolving BNP Paribas	Octubre 2014	300.000	-	300.000	-
Póliza de crédito revolving Natixis 2010	Diciembre 2015	350.000	40.000	350.000	45.000
<b>Total financiación sindicada de SFL</b>		<b>850.000</b>	<b>240.000</b>	<b>650.000</b>	<b>45.000</b>
<b>Total</b>		<b>2.650.878</b>	<b>1.977.912</b>	<b>2.412.994</b>	<b>1.759.163</b>

(\*) A los efectos del cómputo del nominal dispuesto, la Sociedad Dominante presenta el importe dispuesto del tramo 3 Revolving del Facility A minorado por el saldo de la cuenta corriente restringida, por importe de 31.202 y 40.232 miles de euros, al 31 de diciembre de 2012 y 2011. El remanente al 31 de diciembre 2012 por importe de 447 miles de euros, corresponde a los intereses generados por la cuenta corriente, que la Sociedad Dominante ha clasificado como menos deuda con entidades financieras por su condición, de cuenta restringida a dicha fecha.

### Préstamo Sindicado de la Sociedad Dominante

Se trata de una financiación a largo plazo con vencimiento 31 de diciembre de 2014 y por un importe total inicial de 1.800.878 miles de euros, divididos en tres subtramos:

1. Tramo A1: Deuda *senior* por importe de 1.650.012 miles de euros, garantizado mediante (i) garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios sitos en territorio español (Nota 9), (ii) garantía pignoraticia sobre el 51% de las acciones de SFL titularidad de la Sociedad Dominante, (iii) garantías sobre depósitos titularidad de la Sociedad Dominante obtenidos de la venta de activos y (iv) garantía pignoraticia sobre las acciones mantenidas por la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente Torre Mareostrum S.L. A 31 de diciembre de 2012, el importe de este tramo asciende a 1.626.710 miles de euros, una vez reducida la amortización parcial realizada por Colonial durante el ejercicio 2012, por importe de 23.302 miles de euros.
2. Tramo A2: Deuda por importe de 87.900 miles de euros con garantía de primer rango sobre el 2,4% y el 0,99% de las participaciones mantenidas por la Sociedad Dominante en SFL y FCC (Nota 13), respectivamente.
3. Tramo A3: Tramo Revolving con límite inicial de 62.966 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012, el límite de dicho tramo asciende a 48.384 miles de euros, una vez reducida la amortización parcial realizada por la Sociedad Dominante durante el primer semestre del ejercicio 2012, por importe de 14.582 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012, están dispuestos 30.755 miles de euros, que se encuentran depositados en garantía del préstamo sindicado.

El Tramo A devengará un tipo de interés de Euribor más 175 puntos básicos.

Según se establecía en el contrato de financiación, a partir de 31 de diciembre de 2011, si el LtV de la Sociedad Dominante fuera superior al 50% y no se hubiesen producido amortizaciones anticipadas por valor acumulado del 10%, 18% y 25% del principal del Tramo A a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013, respectivamente, se devengará un margen adicional de 300, 375 y 450 puntos básicos sobre la totalidad de los tramos dispuestos A1 y A3. El importe del posible incremento de los intereses sería capitalizado y no generaría salida de caja alguna.

Con fecha 29 de marzo de 2012 la Sociedad obtuvo la dispensa por parte de los bancos acreedores del devengo de los márgenes adicionales comentados anteriormente bajo las siguientes premisas:

- Se modifican los márgenes adicionales a devengar al 31 de diciembre de 2012 y 2013 en caso de nuevo incumplimiento, que pasan a situarse en 450 y 686 puntos básicos sobre la totalidad de los tramos dispuestos A1 y A3 en caso de no haber amortizado anticipadamente un valor acumulado del 18% y 25%, respectivamente.
- Amortización de 23.743 miles de euros, 23.302 miles de euros del Tramo A1 y 441 miles de euros del Tramo A3, mediante la utilización del efectivo que se encontraba pignorado a favor de las entidades financieras del préstamo sindicado y procedente de la venta de un inmueble en el ejercicio 2010.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Sociedad Dominante ha alcanzado un acuerdo con los bancos acreedores, mediante el cual se modifica dicha cláusula del préstamo sindicado, fijándose las siguientes condiciones a partir del 1 de enero de 2013, para los tramos dispuestos A1 y A3:

- En el caso que, con fecha 30 de junio de 2013, la Sociedad Dominante no haya amortizado anticipadamente un valor acumulado del 18%, el margen adicional aplicado sobre la totalidad de los tramos dispuestos A1 y A3, se situará en 450 puntos básicos, devengado a partir del 1 de enero de 2013.
- Si con fecha 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante no ha amortizado anticipadamente un valor acumulado del 25%, el margen adicional aplicado sobre la totalidad de los tramos A1 y A3 será de 686 puntos básicos, devengado a partir del 1 de enero de 2013.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante tiene previsto iniciar conversaciones con sus principales entidades financieras acreedoras con la finalidad de revisar los términos de su deuda financiera, que vence, principalmente, en diciembre de 2014.

#### *Otros compromisos y restricciones de la financiación sindicada Colonial*

Entre los compromisos y restricciones asumidos por la Sociedad Dominante, y con las excepciones previstas en el propio Acuerdo de Marco de Refinanciación, se encuentran las siguientes:

- La Sociedad Dominante no podrá acordar o pagar dividendos, cargos u otros repartos, distribuir cualquier reserva por prima de emisión u honorarios de gestión, asesoramiento o cualquier honorario a los accionistas siempre que el LtV esté por encima del 50%.
- La Sociedad Dominante no podrá incurrir en endeudamiento financiero adicional.
- La Sociedad Dominante se asegurará de que no se produce un cambio de control en SFL.
- La Sociedad Dominante no podrá disponer de sus activos ni permitir que subsista cualquier tipo de garantía o carga adicional sobre éstos, salvo los expresamente previstos en el Acuerdo de Refinanciación.

El préstamo sindicado puede ser declarado vencido anticipadamente en el caso de cambio de control de la Sociedad Dominante.

Asimismo, el préstamo sindicado se encuentra garantizado mediante garantías hipotecarias sobre activos por importe de 1.414.540 y 1.431.528 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

### Cumplimiento de ratios financieras

Las financiaciones sindicadas del Grupo deben cumplir las siguientes ratios financieras, con periodicidad trimestral para la sociedad dominante y semestral para la Sociedad Dependiente SFL:

	Ratios
Sindicado Colonial	Ratio LtV $\leq 85\%$ , entendido como endeudamiento neto / Activos inmobiliarios de la Sociedad Dominante más el valor neto de los activos de las participaciones que ésta posea destinadas al negocio patrimonial RCSD $> 1$ , entendido como importe del flujo de caja operativo recurrente / carga financiera de la Sociedad Dominante
Sindicado Natixis 2010	Ratio LTV $\leq 50\%$ Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2$ Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$ Valor activos libres $\geq 2$ Md€
Sindicado BNP-Paribas	Ratio LTV $\leq 50\%$ Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2$ Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$ Valor activos libres $\geq 2$ Md€

Nota: Md€, miles de millones de euros.

El préstamo sindicado de la Sociedad Dominante contempla el cumplimiento de dos ratios financieras al 31 de diciembre y al 30 de junio de cada ejercicio durante la vigencia del contrato. Hasta el 31 de diciembre de 2012 ha cumplido con todas las ratios. A la fecha actual, la Sociedad Dominante no contempla el incumplimiento de ninguna de las ratios financieras durante el ejercicio 2013. En el caso de producirse, la gestión de cualquier incumplimiento quedaría enmarcada en las conversaciones que tiene previsto iniciar con sus principales entidades financieras acreedoras.

A 31 de diciembre de 2012 se cumplen todas las ratios financieras de los préstamos sindicados mantenidos por SFL.

### Préstamos

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, el Grupo mantiene préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta asociados al negocio patrimonial, adicionales a la financiación sindicada, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2011		31 de diciembre de 2012	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria – Patrimonio (Nota 9)	549.861	1.156.511	643.960	1.256.511
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 25)	11.567	29.819	8.006	26.792
	<b>561.428</b>	<b>1.186.330</b>	<b>651.966</b>	<b>1.283.303</b>

La Sociedad Dominante tiene préstamos por un importe total de 267.023 miles de euros, de los que, al 31 de diciembre de 2012, 35.893 miles de euros se encuentran registrados a corto plazo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante está en conversaciones con las entidades financieras con las que mantiene préstamos bilaterales, para definir un nuevo calendario de pagos para las cuotas con vencimiento en el ejercicio 2013, con el fin de adecuar dichos vencimientos a las disponibilidades de tesorería de la Sociedad Dominante. El presupuesto de tesorería del ejercicio 2013 preparado por la Dirección de la Sociedad Dominante contempla el pago de dichos vencimientos mediante la utilización de las disponibilidades financieras de Inmobiliaria Colonial, S.A.

#### *Cumplimiento de ratios financieras*

A 31 de diciembre de 2012, Grupo Colonial mantiene cinco préstamos, por importe total de 337.009 miles de euros (468.219 miles de euros al 31 de diciembre de 2011), sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A dicha fecha, se cumplían todas las ratios exigidas en dichos contratos de financiación, excepto por lo descrito en el párrafo siguiente.

El contrato de financiación de la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. incluye el cumplimiento de la ratio  $LtV \leq 85\%$  a partir del 31 de diciembre de 2011 con periodicidad semestral. A 31 de diciembre de 2012, la ratio se situaba por encima del 85%, por lo que en virtud de los acuerdos adquiridos en el contrato de financiación de dicho préstamo, la sociedad deberá amortizar parcialmente dicho préstamo hasta que dicha ratio se sitúe en los niveles exigidos en el acuerdo de financiación disponiendo para ello de un plazo máximo de 24 meses. Abix Service S.L.U. ha amortizado las cuotas de dicho préstamo, así como la carga financiera a partir de las rentas generadas por dos inmuebles de la Sociedad Dominante, que han sido entregados a dicha sociedad, en virtud de lo establecido en el contrato de financiación. El contrato establece también el cumplimiento de una ratio financiera, calculada como el cociente de los ingresos por alquileres del inmueble de la Sociedad entre los costes financieros del préstamo y los importes del principal pagados en el periodo, la cual debe ser igual o superior a 1, a partir del 31 de diciembre de 2012. Con fecha 27 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente Abix Service S.L.U. ha firmado con la entidad acreedora una carta que le exime del cumplimiento de dicha ratio financiera mientras la Sociedad Dominante siga aportando fondos para el pago de los intereses y de las amortizaciones parciales. Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2012, el incumplimiento de dicha ratio no suponía el vencimiento anticipado del préstamo.

#### *Garantías entregadas*

Las garantías entregadas por la Sociedad Dominante son las siguientes:

- Según se indica en la Nota 25, como consecuencia de los compromisos derivados del Acuerdo Marco de Refinanciación de 19 de febrero de 2010, la Sociedad Dominante está obligada a realizar aportaciones de fondos para cubrir las necesidades de tesorería que puedan derivarse en el caso de que no se cumpliera el plan de negocio acordado con el BBVA para el desarrollo de un proyecto inmobiliario en la localidad de Dos Hermanas (Sevilla). Con fecha 20 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas (Sevilla) han firmado un nuevo convenio urbanístico de planteamiento y gestión para la reprogramación de la ejecución de las obras de urbanización de la UE2, definiendo un nuevo plan de etapas con el objeto de adecuarlo a las actuales circunstancias y necesidades del municipio. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el citado convenio se encuentra en fase de aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.
- La Sociedad Dominante garantiza, mediante hipoteca de segundo rango sobre un activo en Madrid, y hasta un máximo de 40.000 miles de euros, deudas del subgrupo Asentia Project, S.L.U. por importe de 55.000 miles de euros (Nota 25) más los intereses devengados y no liquidados por importe de 6.695 miles de euros.
- Las sociedades dependientes Asentia Project, S.L.U. y Abix Service, S.L.U. tienen deudas con entidades de crédito garantizadas mediante *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. por un importe máximo de 275.000 y 23.333 miles de euros, respectivamente, bajo determinadas condiciones (Nota 25).



La sociedad dependiente Parholding (perteneciente al subgrupo SFL) tiene dadas prendas sobre títulos de sociedades participadas que ascienden a 6.070 miles de euros.

#### **Emisión de deuda (bonos no convertibles)**

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

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

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

El importe de los intereses devengados y no pagados de la emisión de bonos en el epígrafe "Gastos financieros" del estado de resultado integral consolidado a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 15.632 y 14.196 miles de euros, respectivamente.

#### **Deudas por arrendamientos financieros**

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

#### **Pólizas**

El Grupo mantiene pólizas con un límite conjunto de 41.277 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2012 están totalmente dispuestas. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo. A 31 de diciembre de 2011, el límite en pólizas ascendía a 44.464 miles de euros y se encontraban totalmente dispuestas.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2012, el Grupo mantiene una cuenta corriente con vencimiento el 31 de diciembre de 2013 prestada a la sociedad del Grupo SCI Washington que devenga un interés de Euribor más 60 puntos básicos, por importe 70.286 miles de euros. El importe de la cuenta corriente anteriormente citada a 31 de diciembre de 2011 ascendía a 57.879 miles de euros.

#### **Efectivo y medios equivalentes**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 65.926 y 69.017 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados 26.350 y 2.500 miles de euros, respectivamente. Dicha reducción corresponde principalmente a la amortización del préstamo sindicado de la Sociedad Dominante.

#### **Costes y comisiones del préstamo sindicado**

A 31 de diciembre 2011 y 2012, el importe registrado en el estado de resultados integral consolidado por el concepto anterior ascendió a 8.300 y 8.534 miles de euros, respectivamente.

#### **Tipo de interés de financiación**

El tipo de interés de financiación del Grupo en sus actividades continuadas para el ejercicio 2012 ha sido del 3,78%, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones de financiación el tipo final resultante se ha situado en el 3,88%. El *spread* de crédito medio del Grupo (incluyendo comisiones) para el ejercicio 2012 se ha situado en 190 puntos básicos sobre el Euribor.

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, los intereses devengados y no pagados ascendían a 15.976 y 35.588 miles de euros, respectivamente.

### **Deudas con entidades de crédito clasificadas como pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta (Nota 25)**

A 31 de diciembre de 2012, todas las deudas con entidades de crédito asociadas al grupo cuya sociedad cabecera es Asentia Project S.L.U. se encuentran registradas en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta" (Nota 4.s), por importe global de 1.506.192 miles de euros. A 31 de diciembre de 2011, el importe de las deudas anteriores ascendían a 1.451.124 miles de euros.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2012, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros por importe global de 5.201.642 miles de euros, incluidas deudas con entidades de crédito, bonos no convertibles, gastos de formalización e intereses corridos. A 31 de diciembre de 2011, el importe global de dichas deudas se situaba en 4.857.633 miles de euros.

### **Gestión del capital: Política y objetivos**

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las sociedades del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables, considerando las restricciones financieras de los mercados y permitiendo maximizar el retorno de los accionistas.

La estrategia del conjunto del Grupo incide en la focalización de mercados y productos que aportan valor al Grupo.

La estructura de capital del Grupo incluye deuda (préstamos y facilidades crediticias), caja y otros activos líquidos, tal y como se detalla en la presente nota y fondos propios (capital y reservas, Nota 14).

La unidad corporativa, que es la responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa periódicamente la estructura de capital, así como el ratio de endeudamiento basado en la proporción de deuda neta sobre patrimonio neto y sobre el valor de los activos del Grupo "LTV".

## **16. Instrumentos financieros derivados**

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

La política de gestión de riesgos del Grupo Colonial está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgo de tipo de interés: el Grupo tiene contratada la mayor parte de la deuda a tipos de interés variable, excepto los bonos emitidos a tipo fijo por la sociedad dependiente SFL por importe de 1.000.000 miles de euros (Nota 15) y, por tanto, tiene indexado el 70% de su deuda a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se han aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda del Grupo existente a 31 de diciembre de 2012 y 2011, incluyendo los instrumentos financieros contratados, y se ha analizado el impacto antes de intereses minoritarios y su efecto fiscal en el estado de resultado integral consolidado y en el patrimonio neto del Grupo.

### 31 de diciembre de 2012

	Miles de Euros		
	Aumento / (Disminución)	Ingreso / (Gasto)	
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto en estado de resultado integral	% respecto al Gasto registrado
-50pb	(10.212)	5.526	4,06%
-25pb	(5.123)	3.271	2,40%
+25pb	5.412	(3.484)	2,56%
+50pb	11.225	(7.104)	5,22%
+75pb	17.457	(10.795)	7,93%
+100pb	24.091	(14.637)	10,76%

En el ejercicio 2012 no se muestra la sensibilidad por variaciones negativas de 75 y 100 puntos básicos dado que los tipos de interés resultantes son negativos.

### 31 de diciembre de 2011

	Miles de Euros		
	Aumento / (Disminución)	Ingreso / (Gasto)	
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto en estado de resultado integral	% respecto al Gasto registrado
-100pb	(27.238)	(2.435)	2,05%
-75pb	(22.425)	(157)	0,13%
-50pb	(15.353)	148	0,12%
-25pb	(7.931)	321	0,27%
+25pb	8.301	(1.053)	0,88%
+50pb	17.409	(3.302)	2,77%
+75pb	27.272	(6.871)	5,77%
+100pb	37.743	(10.365)	8,94%

- **Riesgo de refinanciación:** la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento. En este sentido, la Sociedad Dominante tiene previsto iniciar conversaciones con sus principales entidades financieras acreedoras con la finalidad de revisar los términos de su deuda financiera, con vencimiento, principalmente, en diciembre de 2014.
- **Riesgos de contraparte:** el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- **Riesgo de liquidez:** la Sociedad Dominante culminó durante el ejercicio 2010 un nuevo acuerdo de refinanciación de su deuda. Dicho acuerdo tiene la finalidad de recapitalizar la Sociedad Dominante, reforzar su estructura financiera a largo plazo y garantizar el servicio de la deuda, así como reducir su endeudamiento. El acuerdo de refinanciación recoge un presupuesto de tesorería, del que se realiza un seguimiento periódico, que permite el pago del servicio de la deuda, así como los costes de estructura vinculados a la actividad ordinaria de la Sociedad Dominante (En la Nota 15 se da información cuantitativa).

- Riesgo de crédito: la Sociedad Dominante analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora (En la Nota 12 se da información cuantitativa).

### **Instrumentos financieros derivados**

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés. En la siguiente tabla se detallan dichos instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2012 y 2011:

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Vanilla swap	Parhaus	Natixis	0,8825%	2017	24.525	(394)
Vanilla swap	Parchamps	Natixis	0,8825%	2017	9.065	(146)
Vanilla swap	Pargal	Natixis	0,8825%	2017	28.150	(453)
Vanilla swap	Parhaus	Nord/LB	0,8825%	2017	24.525	(394)
Vanilla swap	Parchamps	Nord/LB	0,8825%	2017	9.065	(146)
Vanilla swap	Pargal	Nord/LB	0,8825%	2017	28.150	(453)
Vanilla swap	Parhaus	Dekabank	0,8825%	2017	24.525	(394)
Vanilla swap	Parchamps	Dekabank	0,8825%	2017	9.065	(146)
Vanilla swap	Pargal	Dekabank	0,8825%	2017	28.150	(453)
Vanilla swap	SFL	RBS	3,89%	2013	28.600	(896)
Vanilla swap	SFL	RBS	3,89%	2013	12.200	(382)
Vanilla swap	SFL	HSBC	2,172%	2016	50.000	(2.985)
Vanilla swap	SFL	HSBC	2,305%	2016	100.000	(6.781)
Vanilla swap	SFL	CM-CIC Marches	1,846%	2017	100.000	(6.017)
Collar	Colonial	Deutsche Bank	Floor (3,85%) Cap (4,45%)	2013	25.000	(461)
Vanilla swap	Colonial	Deutsche Bank	3,715%	2013	400.000	(13.673)
CAP	Colonial	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	1
CAP	Colonial	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	5
CAP	Colonial	CA-CIB	1,875%	2014	150.000	17
CAP	Colonial	Eurohypo	2,50%	2014	150.000	9
CAP	Colonial	RBS	1,875%	2014	150.000	17
CAP	Colonial	RBS	2,50%	2014	250.000	15
CAP	Colonial	RBS	3,25%	2014	140.000	5
CAP	Colonial	Caixabank	2,50%	2014	100.000	6
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	140.000	5
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	50.000	2
CAP	Abix	Caixabank	3,5%	2014	54.105	1
Vanilla swap	TorreMarenostrum	Caixabank	3,85%	2015	29.965	(2.444)
<b>Total a 31 de diciembre de 2012</b>					<b>2.285.090</b>	<b>(36.535)</b>
- con terceros					860.220	(32.896)
- con partes vinculadas (Nota 23)					1.424.870	(3.639)
- Coberturas tipo fijo a tipo variable					2.285.090	(36.535)
- Coberturas tipo variable a tipo fijo					-	-

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Vanilla swap	Parhaus	Calyon	2,218%	2012	39.079	(461)
Vanilla swap	Parchamps	Calyon	2,218%	2012	7.395	(87)
Vanilla swap	Pargal	Calyon	2,218%	2012	24.710	(292)
Vanilla swap	Parchar	Calyon	2,218%	2012	1.870	(22)
Vanilla swap –forward starting	SFL	CA-CIB	2,53%	2015	100.000	(3.806)
Vanilla swap – forward starting	SFL	CA-CIB	2,175%	2015	150.000	(4.135)
Vanilla swap – forward starting	SFL	CA-CIB	2,50%	2015	150.000	(5.576)
Vanilla swap	SFL	RBS	3,895%	2013	28.600	(1.517)
Vanilla swap	SFL	RBS	3,895%	2013	12.200	(647)
Vanilla swap	SFL	HSBC	2,63%	2014	50.000	(1.796)
Vanilla swap	SFL	HSBC	2,71%	2014	100.000	(4.128)
Vanilla swap	SFL	HSBC	E3M	2016	100.000	5.945
Vanilla swap – forward starting	SFL	HSBC	1,95%	2017	200.000	(4.323)
Vanilla swap	SFL	BNP Paribas	2,375%	2012	50.000	(125)
Vanilla swap	SFL	BNP Paribas	2,63%	2014	50.000	(1.796)
Vanilla swap	SFL	BNP Paribas	2,265%	2013	50.000	(1.106)
Vanilla swap – forward starting	SFL	CM-CIC Marches	1,846%	2017	100.000	(1.653)
CAP	SFL	Societe Generale	2,75%	2012	200.000	-
Collar	SFL		EUR12M +1,415% Floor 3,415% Cap 6,5%	2014	400.000	(23.321)
Collar	Colonial	Deutsche Bank	Floor (3,85%) Cap (4,45%)	2013	25.000	(1.013)
Swap	Colonial	Deutsche Bank	3,715%	2013	400.000	(19.204)
CAP	Colonial	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	47
CAP	Colonial	Calyon	3,25%	2014	140.000	221
CAP	Colonial	CA-CIB	1,875%	2014	150.000	625
CAP	Colonial	Eurohypo	2,50%	2014	150.000	386
CAP	Colonial	RBS	1,875%	2014	150.000	625
CAP	Colonial	RBS	2,50%	2014	250.000	639
CAP	Colonial	RBS	3,25%	2014	140.000	221
CAP	Colonial	Caixabank	2,50%	2014	100.000	257
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	140.000	221
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	50.000	79
CAP	Abix	Caixabank	3,5%	2014	54.105	48
Vanilla swap	TorreMarenostrom	Caixabank	3,85%	2015	31.519	(2.403)
<b>Total a 31 de diciembre de 2011</b>					<b>3.624.477</b>	<b>(68.097)</b>
- con terceros					1.725.000	(52.520)
- con partes vinculadas (Nota 23)					1.899.477	(15.577)
- Coberturas tipo fijo a tipo variable					3.524.477	(74.042)
- Coberturas tipo variable a tipo fijo					100.000	5.945

Durante el ejercicio 2012, la sociedad dependiente SFL reestructuró cuatro swaps de tipos de interés por importe de 250.000 miles de euros, reduciendo el tipo fijo e incrementando en dos años el vencimiento. En septiembre de 2012, la sociedad dependiente SFL ha reestructurado las coberturas de tipo de interés de las sociedades Parholding cuyo vencimiento se sitúa en septiembre de 2017 con un nominal de 185.220 miles de euros y a un tipo del 0,8825%.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2012, en la sociedad dependiente SFL, han vencido dos coberturas de tipo de interés, un cap y un swap, con un nominal total de 250.000 miles de euros y se han cancelado anticipadamente ocho swaps con un nominal total de 1.200.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2012, el 100% del nominal de la cartera de derivados del Grupo cumple con lo previsto en la norma IFRS 39, por lo que las diferencias de valoración de mercado (MtM) entre periodos se contabilizan en patrimonio neto.

A 31 de diciembre de 2012, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ha ascendido a un saldo deudor de 1.008 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación (Nota 14). A 31 de diciembre de 2011, el impacto registrado en patrimonio neto ascendió a 2.467 miles de euros de saldo acreedor.

El impacto en el estado de resultado integral por la contabilización de los instrumentos financieros derivados (Nota 21.g), ha ascendido para el ejercicio 2012 a 16.165 miles de euros de gasto financiero neto y corresponde principalmente a la filial de Francia. A 31 de diciembre de 2011, dicho gasto ascendía a 9.536 miles de euros.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2011 y 2012.

A 31 de diciembre de 2012, el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados asciende a 36.535 miles de euros de pasivo financiero incluyendo 1.076 miles de euros de cupón corrido neto a pagar. Del importe total de la valoración, 83 miles de euros corresponden a instrumentos financieros derivados con posición final deudora (Notas 10 y 13), mientras que 36.620 miles de euros corresponden a instrumentos financieros derivados con posición acreedora (Nota 15). Asimismo, del importe total de las valoraciones, 3.639 miles de euros corresponden a derivados contratados con entidades financieras vinculadas (Nota 23). El valor de mercado de los instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2011 ascendía a 68.097 miles de euros de pasivo financiero.

A 31 de diciembre de 2012, el nominal total de cobertura asciende a 2.285.090 miles de euros. El importe total de deuda cubierta o a tipo fijo, al incorporar el nominal de las emisiones de bonos de la sociedad dependiente SFL (Nota 15) a tipo fijo, asciende a 3.285.090 miles de euros,

Por tanto, la ratio de cobertura efectiva a 31 de diciembre de 2012 (cobertura entre deuda a tipo variable), se sitúa en el 85%, y el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo es del 89% sobre el total de la deuda.

La eficacia de los instrumentos financieros de cobertura se calcula mensualmente y de forma prospectiva y retrospectiva:

- De forma retrospectiva, se mide el grado de eficiencia que hubiera tenido el derivado en su plazo de vigencia con respecto al pasivo, usando los tipos reales hasta la fecha.
- De forma prospectiva, se mide el grado de eficiencia que previsiblemente tendrá el derivado en función del comportamiento futuro de la curva de tipos de interés, según publicación en la pantalla *Bloomberg* a la fecha de la medición. Este cálculo se ajusta mes a mes desde el inicio de la operación en función de los tipos de interés reales ya fijados.

El método utilizado para determinar la eficacia de los instrumentos financieros de cobertura consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación del derivado y del pasivo cubierto relacionado.

Se considera que el instrumento financiero de cobertura es eficaz cuando el resultado de la correlación estadística anterior se encuentra situado entre 0,80 y 1.

## 17. Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2012		31 de diciembre de 2011	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.841	-	18.494	-
Anticipos	15.978	-	19.634	-
Acreedores por compra de inmuebles	58.932	-	34.238	-
Fianzas y depósitos recibidos	1.515	22.696	1.484	21.890
Deudas con la Seguridad Social	2.034	-	2.084	-
Ingresos anticipados	8.623	-	2.816	-
Otros acreedores y pasivos corrientes	3.613	150	2.705	139
<b>Total</b>	<b>106.536</b>	<b>22.846</b>	<b>81.455</b>	<b>22.029</b>

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por las compras comerciales realizadas por el Grupo, y sus costes relacionados, correspondientes al segmento patrimonial y a la unidad corporativa.

El epígrafe "Anticipos" recoge, fundamentalmente, las cantidades entregadas por adelantado por los arrendatarios en concepto de arrendamientos.

El epígrafe "Acreedores por compra de inmuebles" recoge las deudas derivadas de la adquisición de inmuebles. De ellos, 36.677 miles de euros corresponden a diversos inmuebles de la sociedad dependiente SFL que actualmente se encuentran en rehabilitación (Champs Elysées 82-88 y 92 y Quai Le Gallo, 46. Adicionalmente, incluye el importe pendiente de desembolso de la adquisición de Francisco Silvela (Nota 20), por importe de 21.799 miles de euros.

El epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" recoge, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

En base a la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente a la reforma de la Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC de 29 de diciembre de 2010, se detalla la información relativa a los saldos "agregados" de proveedores y acreedores comerciales a la fecha del estado de situación financiera de las sociedades españolas del Grupo Colonial:

	Miles de Euros					
	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio					
	2012			2011		
Importe	%	% sobre número de facturas	Importe	%	% sobre número de facturas	
Realizados dentro del plazo máximo legal	15.042	55%	68%	40.506	61%	76%
Resto	12.473	45%	32%	26.103	39%	24%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>27.515</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>66.609</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
PMPE (días) de pagos realizados fuera del plazo legal	109			98		
PMPE (días) de pagos realizados dentro del plazo legal	39			24		
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (*)(**)	2.089			2.719		

(\*) La Ley 15/2010, de 5 de julio, en su disposición transitoria segunda establece que los periodos de pago en las operaciones de comerciales se ajustarán progresivamente hasta situarse en los 60 días a partir del 1 de enero de 2013. Asimismo, dicha Ley establece que el periodo de pago desde la fecha de publicación de Ley en el BOE y el 31 de diciembre de 2011 será de 85 días y de 75 días para el ejercicio 2012.

(\*\*) No se incluyen los saldos pendientes de pago por la compra de activos inmobiliarios.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades españolas del Grupo Colonial en el ejercicio 2012 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 75 días.

La información relativa a los saldos mantenidos a 31 de diciembre de 2012 de las actividades discontinuadas se detalla en la Nota 25.

En relación con los pagos realizados por la Sociedad fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

## **18. Provisiones**

El movimiento para los ejercicios 2011 y 2012 del epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Provisiones" y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Provisiones no corrientes			Provisiones corrientes
	Provisión para impuestos	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Provisiones por riesgos y otras provisiones
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>780</b>	<b>1.123</b>	<b>20</b>	<b>150</b>
Adiciones	2.365	-	7.011	111
Retiros	(643)	(278)	(10.591)	(150)
Traspasos	-	-	10.591	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>2.502</b>	<b>845</b>	<b>7.031</b>	<b>111</b>
Adiciones	396	240	-	205
Retiros	(1.930)	(46)	(7.000)	-
Traspasos (Nota 20)	-	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>968</b>	<b>1.039</b>	<b>31</b>	<b>316</b>

El Grupo ha dotado las oportunas provisiones para cubrir riesgos probables derivados de reclamaciones de terceros.

Durante el ejercicio 2012, se han revertido provisiones, por importe de 7.000 miles de euros con abono en el epígrafe "Variación neta de provisiones" del estado de resultado integral consolidado adjunto.



## 19. Situación fiscal

Inmobiliaria Colonial, S.A. es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trata de sociedades cotizadas. La composición del grupo de consolidación fiscal para los ejercicios 2011 y 2012 incluye, adicionalmente a la Sociedad Dominante, a 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., Asentia Project, S.L.U., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., Abix Service, S.L.U., Asentia gestión, S.L.U., así como Riofisa Este, S.L.

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

El detalle de los saldos con administraciones públicas del estado de situación financiero consolidado adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Activos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	69	72	-	-
Hacienda Pública, deudora por impuestos diferidos de activo	2.297	4.083	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	16.451	12.536	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	-	216.564	738.150
<b>Total saldos deudores</b>	<b>18.817</b>	<b>16.691</b>	<b>216.564</b>	<b>738.150</b>

	Miles de Euros			
	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	407	4.929	-	-
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	8.142	3.443	-	-
Hacienda Pública, acreedora por "exit tax" (Grupo SFL)	1.968	3.685	1.717	2.500
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.232	5.204	-	-
Hacienda Pública, acreedora por aplazamientos	22.319	22.721	9.588	28.942
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	225.859	171.990
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>34.068</b>	<b>39.982</b>	<b>237.164</b>	<b>203.432</b>

### Impuesto de sociedades

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" del estado de resultado global para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(3.027)	(6.832)
Variación por impuestos anticipados y diferidos, así como deducciones y bonificaciones	(562.649)	70.982
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>(565.676)</b>	<b>64.150</b>
- De actividades continuadas:	(528.778)	64.601
- De actividades discontinuadas (Nota 25):	(36.898)	(451)

	Miles de Euros			Efecto impositivo – a la tasa nacional 30% (*)
	Actividades continuadas	Actividades discontinuadas	Total	
Resultado antes de impuestos	(46.464)	(382.272)	(428.736)	128.621
Efecto de los ajustes a la base correspondientes a Francia (efecto SIIC 4 y ajustes en la base fiscal)	(282.813)	-	(282.813)	84.844
Efectos de los ajustes a la base correspondientes a las sociedades españolas y créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	326.050	407.669	733.719	(220.116)
<b>Impuesto sobre las ganancias previo (Base)</b>	<b>(3.227)</b>	<b>25.397</b>	<b>22.170</b>	<b>(6.651)</b>
Otros				5.895
Desactivación crédito fiscal				(564.920)
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>				<b>(565.676)</b>

(\*) (Gasto) / Ingreso

A continuación se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)	(734.629)	(78.050)
Diferencias permanentes	(336.245)	(206.186)
Diferencias temporales	147.919	(195.510)
<b>Base imponible agregada antes de compensación de bases imponibles negativas</b>	<b>(922.955)</b>	<b>(482.746)</b>
Compensación bases imponibles negativas	8.896	(447)
<b>Base imponible agregada</b>	<b>(914.058)</b>	<b>(483.192)</b>
Base imponible registrada	12.214	14.518
Base imponible no registrada	(926.272)	(497.710)

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, las diferencias permanentes registradas por el Grupo corresponden, fundamentalmente, al subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4.p), por importe de 296.298 y 173.485 miles de euros de diferencia permanente negativa, así como al dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad que ha supuesto un ajuste negativo de 38.223 y 32.816 miles de euros de diferencia permanente negativa.

La diferencia entre la carga fiscal imputada en el periodo y en periodos precedentes, y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios, se encuentra registrada en los epígrafes "Activos por impuestos diferidos" y "Pasivos por impuestos diferidos" del estado de situación financiera consolidado.

*Activos por impuestos diferidos*

El detalle de los activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo es el siguiente:

Activos por impuestos diferidos	Miles de Euros				
	Registrados contablemente				
	31 de diciembre de 2011	Altas	Bajas	Traslados	31 de diciembre de 2012
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	632.367	-	(475.071)	-	157.296
Créditos fiscales por deducción dividendos pendientes	28.448	-	(28.448)	-	-
Créditos fiscales por deducción reinversión pendientes	16.423	-	(16.423)	-	-
Créditos fiscales por deducción formación pendientes	1	-	(1)	-	-
Valoración instrumentos Financieros	8.711	-	(1.240)	-	7.471
Deterioro por valoración de activos	52.200	-	(403)	-	51.797
	<b>738.150</b>	-	<b>(521.586)</b>	-	<b>216.564</b>

*Diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar*

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los quince ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado, como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. El estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2012 recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales por bases imponibles negativas por importe de 157.296 miles de euros registrados en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos y no corrientes".

En la siguiente tabla se presentan, de forma agregada, las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas, su importe y plazo máximo de compensación:

Ejercicio	Miles de Euros		Último ejercicio de compensación
	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo	
1995	-	822	2.013
1997	-	295	2.015
1999	-	1	2.017
2000	12.979	1	2.018
2001	5.470	-	2.019
2002	1	16	2.020
2003	141	336	2.021
2004	38.516	113	2.022
2005	38	552	2.023
2006	25.215	110	2.024
2007	356.280	2.367	2.025
2008	1.291.596	4.721	2.026
2009	974.354	9.806	2.027
2010	806.800	5.718	2.028
2011	490.356	10.526	2.029
2012	906.583	28.587	2.030
<b>Total</b>	<b>4.908.329</b>	<b>63.971</b>	

Tal y como se ha indicado anteriormente, determinadas sociedades del Grupo forman parte del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones entre sociedades incluidas en el grupo de consolidación fiscal son eliminadas del agregado de bases imponibles individuales, difiriendo su inclusión en la base imponible consolidada hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal. En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre el agregado de bases imponibles negativas individuales y la base imponible negativa consolidada del ejercicio 2012, resultante de aplicar los ajustes anteriores a las sociedades que integran el grupo de consolidación fiscal:

	Miles de Euros	
	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo
<b>Agregado de bases imponibles negativas individuales:</b>	<b>4.908.329</b>	<b>63.971</b>
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(579.023)	-
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.940)	-
<b>Total bases imponibles negativas</b>	<b>4.319.366</b>	<b>63.971</b>
Registradas contablemente:	522.261	4.545
actividades continuadas	524.321	-
actividades discontinuadas	(2.060)	4.545
No registradas contablemente:	3.797.105	59.426
actividades continuadas	2.888.889	-
Actividades discontinuadas	908.216	59.426

#### *Recuperación de los créditos fiscales activados*

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los dieciocho ejercicios siguientes.

Al 31 de diciembre de 2011, los Administradores de la Sociedad Dominante estimaron la recuperación de los créditos fiscales activados sobre la base del plan de negocio aprobado a dicha fecha, cuyas principales hipótesis eran las siguientes:

	2011
Periodo considerado (años)	18
% de rotación de la cartera de inversiones inmobiliarias	10% anual
% Rentabilidad de reinversión (Nota 4.c)	6,5
Inversión / aportaciones de activos (millones de euros)	500
% Rentabilidad nuevos activos	6,50%
% Ocupación	95%

Según se detalla en el cuadro anterior, el plan de negocio de la Sociedad Dominante contemplaba la rotación de su cartera de activos y la reinversión de las rentas obtenidas, así como la realización de determinadas operaciones de inversión. Adicionalmente, el plan de negocio consideraba una ampliación de capital destinada en su totalidad a reducir la deuda de la Sociedad Dominante, así como una rotación final del 50% de la cartera patrimonial a finales del periodo proyectado.

Asimismo, al cierre del ejercicio 2011 se consideraron las modificaciones legislativas aprobadas que ampliaron el plazo para el aprovechamiento de los créditos fiscales de 15 a 18 años. De acuerdo con lo anterior, al 31 de diciembre de 2011, se activaron 70 millones de euros de créditos fiscales por bases imponibles negativas.

Al 31 de diciembre de 2012, los Administradores de la Sociedad Dominante han revaluado el plan de negocio, considerando la negativa evolución del mercado inmobiliario en el presente ejercicio, así como las expectativas del negocio patrimonialista en España en el medio y largo plazo. En este sentido, dicho plan de negocio contempla, fundamentalmente, los resultados de las actividades ordinarias de la Sociedad Dominante para el periodo proyectado de 18 años, obtenidos a partir de la cartera actual de inmuebles en patrimonio de la Sociedad Dominante. Los resultados de las actividades ordinarias han sido estimados a partir de la evolución de las rentas de alquiler, así como de los niveles de ocupación, de forma individualizada, para cada uno de los inmuebles de la Sociedad Dominante. Por el contrario, dada la incertidumbre a corto plazo de los mercados y de acuerdo con un criterio de prudencia, y a los efectos de evaluar la recuperación de los créditos fiscales, el plan de negocio aprobado al cierre del ejercicio 2012 no contempla ni la rotación anual de los activos de la cartera actual de la Sociedad Dominante, ni la realización de operaciones de inversión y de ampliación de capital, ni la materialización de una rotación final del 50% de la cartera patrimonial.

De acuerdo con el plan de negocio aprobado, por principio de prudencia valorativa la Sociedad Dominante ha saneado 520 millones de euros de créditos fiscales activados.

En la evaluación de la recuperación de los créditos fiscales, se han considerado también determinadas estrategias de planificación fiscal que permitirían la salida del subgrupo Asentia en el caso de no poderse materializar la desinversión del citado subgrupo.

La sensibilidad de las hipótesis mencionadas anteriormente, sobre la recuperación de los activos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2012, se detalla en el siguiente cuadro:

	Millones de Euros
Rentas (1% inferiores a las consideradas)	(3)
% de Ocupación (1% inferior al considerado)	(5)

#### *Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones*

La normativa fiscal en vigor permite que los beneficios obtenidos en la enajenación de elementos de inmovilizado material, inmaterial y de participaciones en el capital de otras sociedades ajenos al grupo fiscal en los que se mantenga una participación superior o igual al 5%, otorguen un derecho a la deducción del 12% de los mismos, toda vez que el grupo reinvierta el importe global de la transmisión en elementos de las mismas características a los citados anteriormente. Dicha reinversión ha de ser efectuada en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión, o en el año anterior a dicha fecha.

En este sentido los compromisos de reinversión de la Sociedad Dominante correspondientes a los cinco últimos ejercicios, han sido cumplidos en los plazos establecidos por la normativa a tal efecto, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	2008	2009	2010	2011
Renta acogida a deducción por reinversión	10.175	11.236	3.730	251
Necesidad de reinversión	33.515	154.283	24.500	25.000
Reinvertido por la Sociedad	33.515	136.423	-	-

Tal y como establece la normativa fiscal vigente, el acogimiento a las mencionadas deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios implica el mantenimiento de los activos en los que se materializa la misma durante el plazo de 5 años (3 en el caso de reinversión en participaciones financieras), salvo nueva reinversión de los activos que incumplan dicho plazo dentro de los límites fijados por la normativa vigente. El vencimiento de los plazos de mantenimiento de los importes reinvertidos por la sociedad se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros			
	2014	2015	2016	2017
Reinversión efectuada por la Sociedad	32.672	70.419	5.617	27.606
Renta asociada	3.723	5.956	216	1.009

Al respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad Dominante o por el grupo fiscal al que pertenece, en su caso.

La naturaleza e importe de las deducciones del Grupo pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2012 por insuficiencia de cuota, por importe de 55.361 miles de euros, y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	Importe	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2006	7.544	2013
	2007	12.482	2014
	2008	8.612	2015
	2009	287	2016
	2010	273	2017
	2011	355	2018
	2012	333	2019
Deducción por formación	2008	1	2018
	2009	1	2019
	2010	1	2020
Deducción por reinversión	2002	458	2012
	2003	3.316	2013
	2004	1.056	2014
	2005	92	2015
	2006	1.314	2016
	2007	16.293	2017
	2008	1.185	2018
	2009	1.347	2019
	2010	381	2020
	2011	30	2021
			<b>55.361</b>

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos junto con su movimiento, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros				
	31 de diciembre de 2011	Altas	Bajas	Modificación de perímetro (Nota 2.f)	31 de diciembre de 2012
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>					
Revalorización de activos	93.020	14.600	-	39.269	146.889
Diferido aportación no dineraria (Nota 11)	49.923	-	-	-	49.923
SIIC – 4 (Nota 4.m)	20.896	-	-	-	20.896
Diferimiento por reinversión	8.151	-	-	-	8.151
	<b>171.990</b>	<b>14.600</b>	<b>-</b>	<b>39.269</b>	<b>225.859</b>

#### *Diferido de pasivo por revalorización de activos*

Corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización). El impuesto diferido se encuentra registrado como norma general y excepto por lo indicado en la Nota 4.m, como el 30% de la diferencia entre el valor contable y el valor fiscal de los distintos activos netos, en su caso, de la corrección monetaria.



#### *Diferido de pasivo por aportación no dineraria*

Con fecha 29 de junio de 2007, varios accionistas de la Sociedad Dominante suscribieron la ampliación de capital realizada por ésta mediante aportaciones no dinerarias consistentes en activos inmobiliarios y participaciones financieras, acogiendo la aportación al Régimen Fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores regulado en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la LIS, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004 (Nota 1).

Las aportaciones fueron realizadas a su valor de mercado por lo que se puso de manifiesto una diferencia entre el valor fiscal y contable de los elementos aportados, diferencia que deberá ser asumida por los anteriores accionistas en el momento en que se transmitan dichos activos. Dicho importe se encuentra garantizado mediante avales a primer requerimiento a favor de Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 11) y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del estado de situación financiera consolidado.

#### *Aplazamientos con la administración pública*

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante tiene los siguientes aplazamientos con la Administración pública:

- aplazamiento a 5 años de un total de 30.244 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2007 de la sociedad dependiente absorbida Subirats-Coslada Logística, S.L.U. (Nota 1), concedido durante el ejercicio 2008. La deuda está garantizada mediante hipoteca sobre varias fincas de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U.
- aplazamiento a 5 años de un total de 15.325 miles de euros en concepto de I.V.A. del ejercicio 2008, concedido durante el ejercicio 2009. La deuda está garantizada mediante hipoteca de una finca de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. a favor de la Administración Tributaria.
- aplazamiento a 5 años de un total de 8.508 miles de euros correspondientes al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2008 del grupo de consolidación fiscal del cual la Sociedad Dominante es cabecera, concedido durante el ejercicio 2009. Dicho aplazamiento fue garantizado mediante hipoteca sobre una finca de la sociedad dependiente Riofisa, S.L.U.
- aplazamiento a 5 años de la totalidad del AJD devengado como consecuencia de la cancelación y nueva constitución de la hipoteca sobre la totalidad de los activos en renta situados en territorio español propiedad de la Sociedad Dominante, otorgados en garantía de la financiación sindicada (Nota 15), por importe de 14.844 miles de euros. De ellos, 6.763 miles de euros corresponden a los inmuebles situados en Catalunya y 8.081 miles de euros corresponden a los activos situados en Madrid. La deuda fue garantizada mediante hipoteca sobre diversas fincas propiedad de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U.
- aplazamiento a 5 años de un total de 1.223 miles de euros correspondientes al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 del grupo de consolidación fiscal del cual la Sociedad Dominante es cabecera, concedido durante el mes de enero de 2012. Dicho aplazamiento ha sido garantizado mediante hipoteca sobre una finca de la sociedad dependiente Riofisa, S.L.U.

La distribución de los pagos pendientes derivados de los aplazamientos anteriores por vencimiento, sin incluir intereses, a 31 de diciembre de 2011 y a 30 de junio de 2012 se detallan a continuación:

### 31 de diciembre de 2011

	Miles de Euros						Total
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	4.388	4.388	362	-	-	4.750	9.138
AJD Catalunya	1.607	2.040	2.040	510	-	4.590	6.197
AJD Madrid	2.107	2.442	2.442	407	-	5.291	7.398
IS 2007	8.681	7.067	-	-	-	7.067	15.748
IS 2008	2.478	2.478	1.679	-	-	4.157	6.635
<b>Total</b>	<b>19.261</b>	<b>18.415</b>	<b>6.524</b>	<b>917</b>	<b>-</b>	<b>25.855</b>	<b>45.116</b>

### 31 de diciembre de 2012

	Miles de Euros						Total
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	4.388	363	-	-	-	363	4.751
AJD Catalunya	2.040	2.040	510	-	-	2.550	4.590
AJD Madrid	2.442	2.442	407	-	-	2.849	5.291
IS 2007	7.068	-	-	-	-	-	7.068
IS 2008	2.478	1.540	-	-	-	1.540	4.018
IS 2010	57	342	369	369	31	1.111	1.168
<b>Total</b>	<b>18.473</b>	<b>6.727</b>	<b>1.286</b>	<b>369</b>	<b>31</b>	<b>8.413</b>	<b>26.886</b>

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, se encuentran registrados 6.547 y 5.947 miles de euros de intereses devengados y no pagados derivados de los aplazamientos anteriores.

#### Otros aspectos fiscales

Durante el ejercicio 2001 finalizó la inspección fiscal de los años 1994 a 1997 para el Impuesto sobre Sociedades, el IVA e IRPF de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1). La Sociedad Dominante firmó actas en conformidad por un total de 296 miles de euros y en disconformidad por importe de 12,6 millones de euros correspondientes, fundamentalmente, por discrepancias con relación a las exenciones por reinversión en las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades. Durante los ejercicios 2011 y 2012, fueron notificadas a la Sociedad Dominante las sentencias de los recursos correspondientes a las liquidaciones anteriores, en las cuáles el Tribunal Supremo aceptó el criterio aplicado por Sociedad Dominante en lo referente a la exención por reinversión.

A 31 de diciembre de 2012, algunas sociedades del Grupo SFL tienen levantadas inspecciones fiscales sobre diversos impuestos por importes poco significativos, y para las que el Grupo no estima que se devenguen pasivos adicionales de consideración.

Asimismo, durante el ejercicio 2011 se iniciaron actuaciones inspectoras sobre las sociedades absorbidas Dehesa de Valme, S.L. y Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L. centradas en los ejercicios 2006 y 2007.

El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación en España y Francia. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para el Grupo como consecuencia de una eventual inspección.

## **20. Activos y pasivos contingentes**

### **Garantías comprometidas con terceros**

Con fecha 24 de noviembre de 2004 se firmó un contrato de compraventa de acciones entre Inmobiliaria Colonial, S.A. y Prédica por el que aquella transmitió a Prédica el 9,6% de las acciones de SFL. A 31 de diciembre de 2009 la participación de Prédica en el capital social de SFL ascendía al 5,09%. Dentro del acuerdo de accionistas firmado entre ambas compañías, la Sociedad Dominante se compromete a comprar las acciones a Prédica, a requerimiento de ésta, en caso de renuncia al régimen SIIC por parte de SFL, de exclusión de cotización de las acciones de SFL en el mercado de París o de una profunda reorientación de la actividad de SFL. El precio de la compraventa será el de mercado en el momento de la transmisión.

Por su parte, el subgrupo SFL mantiene los siguientes pactos de accionistas con las siguientes sociedades.

- *Acuerdo* con Prédica en la sociedad SCI Washington, en la que SFL posee el 66%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.
- *Acuerdo* con Prédica, socio del subgrupo Parholding (Nota 2.f), en la que SFL posee el 50%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.

### **Activos contingentes**

La Sociedad Dominante tiene interpuestas determinadas demandas ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad social contra determinados antiguos administradores:

- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por la compra de activos por la Sociedad Dominante para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculada o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006.
- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa durante el año 2007.
- Acción social de responsabilidad contra antiguos determinados administradores por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive.

### **Pasivos contingentes**

La Sociedad Dominante tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21,8 millones de euros (Nota 17). Inmobiliaria Colonial S.A. tiene depositado en el Juzgado aval bancario por el precio pendiente de pago. A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, están pendientes de resolución definitiva determinados recursos de apelación presentados, si bien los asesores legales al cargo de este asunto estiman que el riesgo para el Grupo derivado de cualquiera de los mencionados recursos es remoto.

Existe un expediente de deslinde que afecta en su práctica totalidad a las fincas que fueron en su día adquiridas por la Sociedad Dominante (entonces "Grupo Inmocaral, S.A.") en un tramo de costa de Almería contra el cual se interpuso un procedimiento judicial, que se tramita ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, habiendo recaído sentencia, en méritos de la cual se estima el citado recurso contencioso-administrativo interpuesto y se declara nula la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde por motivos de forma (caducidad del expediente), si bien, la indicada Sentencia aún no tiene carácter firme. En consecuencia, hasta que el citado procedimiento judicial no finalice mediante sentencia judicial firme, no se podrá determinar si finalmente los suelos quedarán dentro de dicho deslinde. Al 31 de diciembre de 2012, se mantiene registrado dicho activo en el epígrafe de "Existencias" de las actividades discontinuadas por importe de 7.510 miles de euros, correspondiente a su valor recuperable, determinado a partir de una tasación realizada por un tercero experto independiente.

La Sociedad Dominante inició acciones legales contra la parte vendedora de un suelo sito en Roquetas de Mar (Almería) encaminadas a que se condenara a dicha parte vendedora y demandada a devolver el exceso de precio satisfecho y que asciende a 74.101 miles de euros, más los intereses legales de dicho importe, dado que el aprovechamiento final con uso de vivienda residencial libre fijado en el PGOU aprobado ha resultado sustancialmente inferior al previsto y estipulado. Con fecha 21 de septiembre de 2012, tanto la Sociedad Dominante como la parte vendedora, han presentado un escrito de renuncia a las acciones ejercitadas en dicho proceso. En fecha 24 de septiembre de 2012 el juzgado ha dictado sentencia teniendo por renunciadas a todas las partes de las acciones ejercitadas sin imposición de costas. Como consecuencia del acuerdo alcanzado, la Sociedad Dominante no deberá hacer frente a las cantidades pendientes de pago por importe de 41.199 miles de euros, habiéndose registrado como menor valor del activo, y la parte vendedora no deberá pagar a la Sociedad Dominante las cantidades reclamadas por ésta que ascendían a 74.101 miles de euros.

#### **Otras contingencias**

Con fecha 21 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante celebró con Grupo Monteverde un contrato de promesa de compraventa de las participaciones sociales de la sociedad Proyecto Kopérmico 2007, S.L. El contrato de promesa de compraventa establecía un pago inicial de 80.000 miles de euros en efectivo (Nota 10), que Inmobiliaria Colonial satisfizo en diciembre de 2007, así como la subrogación por parte de la Sociedad Dominante en determinados derechos y obligaciones frente a Eurohypo y Banco Madrid y a otorgar determinadas garantías por importe de 340.000 miles de euros, pero siempre que ello no supusiera un mayor desembolso para Inmobiliaria Colonial, S.A. En consecuencia, el importe total de la operación ascendía a 420.000 miles de euros, que se correspondía con el valor de mercado de los inmuebles propiedad de la sociedad Proyecto Kopérmico 2007, S.L.

Llegada la fecha prevista para la celebración de la compraventa, la Sociedad Dominante entendió que no era posible celebrarla sin que ello le supusiera un mayor desembolso, según los términos pactados, por lo que instó la resolución del contrato de promesa. Grupo Monteverde no aceptó esta resolución, e inició frente a la Sociedad Dominante un procedimiento judicial, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Madrid. El 5 de junio de 2011 dictó sentencia estimando parcialmente la demanda interpuesta por el Grupo Monteverde y condenando a Inmobiliaria Colonial, S.A. a otorgar la escritura pública de las participaciones sociales de la sociedad mencionada y subrogarse en determinados préstamos y garantías pero única y exclusivamente si ello no supone un mayor desembolso para Inmobiliaria Colonial, S.A. Ambas partes han recurrido la sentencia ante la Audiencia Provincial de Madrid. Los asesores al cargo de este asunto estiman que el riesgo de que prospere la reclamación contra la Sociedad Dominante es remoto.

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, la Sociedad Dominante mantiene registrado el deterioro del importe total del anticipo pagado, que asciende a 80.000 miles de euros, como consecuencia de la caída de valor de los activos que posee la sociedad Proyecto Kopérmico 2007, S.L., en base a una valoración de un tercero independiente (Nota 10).

Con fecha 20 de enero de 2010, la sociedad Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L. presentó solicitud de concurso voluntario de acreedores en los Juzgados de lo Mercantil de Madrid. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas la sociedad Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L. se encuentra en liquidación.

## **21. Ingresos y gastos**

### **a) Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París. A 31 de diciembre de 2012 y 2011, el importe neto de la cifra de negocio asciende a 225.293 y 229.206 miles de euros, respectivamente, y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

Segmento patrimonial (Nota 6)	Miles de Euros	
	2012	2011
Nacional	75.091	77.607
Internacional	150.202	151.599
	<b>225.293</b>	<b>229.206</b>

Los ingresos de los ejercicios 2011 y 2012 incluyen el efecto de la periodificación de las carencias y rentas escalonadas a lo largo de la duración del contrato determinada por la fecha de inicio del contrato y la primera opción de renovación de los contratos de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2012, el impacto de la periodificación anterior supuso un aumento de la cifra de negocios de 7.614 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2011, dicho efecto supuso un aumento de la cifra de negocios de 10.081 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, el importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente es el siguiente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Menos de un año	218.739	206.367
<i>Nacional</i>	66.735	72.865
<i>Internacional</i>	152.004	133.502
Entre uno y cinco años	523.362	462.407
<i>Nacional</i>	130.226	125.366
<i>Internacional</i>	393.136	337.041
Más de cinco años	185.407	171.247
<i>Nacional</i>	39.207	51.867
<i>Internacional</i>	146.200	119.380
<b>Total</b>	<b>927.507</b>	<b>840.021</b>
<i>Nacional</i>	<b>236.168</b>	<b>250.098</b>
<i>Internacional</i>	<b>691.339</b>	<b>589.923</b>

### **b) Otros ingresos de explotación**

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2012 y 2011 su importe se sitúa en 5.039 y 3.419 miles de euros, respectivamente.

**c) Gastos de personal**

El epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado integral consolidado adjunto presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios	14.125	15.152
Seguridad Social a cargo de la Empresa	4.665	4.676
Otros gastos de personal	2.338	1.057
Indemnizaciones	10	498
<b>Total</b>	<b>21.137</b>	<b>21.383</b>
<i>Nacional</i>	<i>7.838</i>	<i>7.614</i>
<i>Internacional</i>	<i>13.299</i>	<i>13.769</i>

Dentro del epígrafe "Otros gastos de personal" se recogen 1.921 miles de euros correspondientes a la periodificación del ejercicio derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad Dominante y del plan de opciones de SFL descritos en la Nota 22.

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2011 y 2012, así como el número medio de empleados durante el ejercicio 2012, en el desarrollo de sus actividades continuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados a 31 de diciembre de 2012		Media 2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	14	5	14	5
Técnicos titulados y mandos intermedios	14	8	14	8
Administrativos	33	81	33	81
Otros	1	1	1	1
	<b>62</b>	<b>95</b>	<b>62</b>	<b>95</b>

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2011 y 2012, así como el número medio de empleados durante el ejercicio 2012, incluido el desarrollo de sus actividades discontinuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados a 31 de diciembre de 2012		Media 2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	22	6	22	6
Técnicos titulados y mandos intermedios	22	12	22	12
Administrativos	37	89	39	93
Otros	2	3	3	2
	<b>83</b>	<b>110</b>	<b>86</b>	<b>113</b>

**d) Otros gastos de explotación**

El epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado de resultados integral consolidado presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Servicios exteriores y otros gastos	10.860	7.781
Tributos	23.770	23.006
<b>Total</b>	<b>34.630</b>	<b>30.787</b>

**e) Variación neta de la pérdida por deterioro del valor (Nota 12)**

El movimiento de la partida "Deterioro del valor de créditos comerciales" incluida en el epígrafe del estado de situación financiera "Deudores comerciales y otros" habido durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Saldo inicial	158.288	157.701
Variación neta	2.386	587
<b>Saldo final</b>	<b>160.674</b>	<b>158.288</b>

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

	Miles de Euros	
	2012	2011
Deterioro del fondo de comercio (Nota 7)	(57.972)	(69.079)
Deterioro de inmuebles para uso propio (Nota 8)	(1.951)	(8.182)
Bajas sustitutivas (Notas 9 y 25)	-	(41.325)
<b>Resultado por variación de valor de activos y deterioro</b>	<b>(59.923)</b>	<b>(118.586)</b>

**f) Resultados netos por venta de activos y variación de valor de inversiones inmobiliarias**

La distribución de los ingresos por venta de activos (Notas 9 y 25) del Grupo se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	Precio de venta		Coste de venta		Resultado neto de la venta	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Nacional	20.300	25.675	24.066	24.635	(3.766)	1.040
Internacional	-	50.000	-	42.331	-	7.669
<b>Total</b>	<b>20.300</b>	<b>75.675</b>	<b>24.066</b>	<b>66.966</b>	<b>(3.766)</b>	<b>8.709</b>

El desglose del resultado por variaciones de valor en inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2011 y 2012 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
<i>Variaciones de valor partidas estado situación financiera</i>		
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	293	105.090
Activos no corrientes mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias (Nota 25)	18.800	(12.528)
<b>Variaciones de valor inversiones inmobiliarias del estado de resultado integral</b>	<b>19.093</b>	<b>92.561</b>

**g) Ingresos y gastos financieros**

El desglose del resultado financiero para los ejercicios 2011 y 2012 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos de participaciones	827	1.736
Otros intereses e ingresos asimilados	1.907	5.386
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 16)	11.490	16.673
Gastos financieros activados (Nota 4.c)	12.471	9.248
Resultados participaciones procedimiento de la participación (Nota 10)	20.967	18.703
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>47.662</b>	<b>51.746</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados	(137.566)	(134.411)
Gastos de formalización de deudas	(10.834)	(9.996)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 16)	(27.655)	(26.209)
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>(176.055)</b>	<b>(170.616)</b>
Resultado por deterioro del valor de activos financieros (Nota 13)	(20.621)	(119)
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>	<b>( 149.014)</b>	<b>(118.989)</b>



## h) Transacciones con partes vinculadas

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2011 y 2012 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	2011		2012	
	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	(13.637)	-	(13.420)	-
Crédit Agricole				
Commerzbank				
Banco Popular	-	-	(73)	-
Coral Partners	(10.826)	-	(9.067)	-
La Caixa	(1.803)	2.695	(2.654)	2.685
Gas Natural, SDG, S.A.	-	5.728	-	5.789
<b>Total</b>	<b>(53.047)</b>	<b>20.531</b>	<b>(51.428)</b>	<b>21.257</b>

Adicionalmente, durante los ejercicios 2011 y 2012, determinados accionistas de la Sociedad Dominante han percibido dividendos de la sociedad dependiente SFL.

## i) Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados consolidados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros					
	Resultados consolidados		Resultado atribuido a socios minoritarios		Resultados atribuidos	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Inmobiliaria Colonial, S.A.	(863.662)	(76.546)	-	-	(863.662)	(76.546)
TorreMarenostrom, S.A.	(3.482)	2.971	1.637	(1.331)	(1.845)	1.640
Subgrupo SFL	299.453	186.374	(148.086)	(94.069)	151.367	92.305
Subgrupo Riofisa	(168.325)	(532)	11.856	532	(156.469)	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009 S.L.U.	(44.506)	-	-	-	(44.506)	-
Asentia Project, S.L.U.	(204.407)	-	-	-	(204.407)	-
Abix Service, S.L.U.	(7.549)	(2.483)	-	-	(7.549)	(2.483)
Asentia Invest, S.L.	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
Asentia Gestión, S.L.U.	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
Inmocaral Servicios, S.A.U.	(1.932)	-	-	-	(1.932)	-
<b>Total</b>	<b>(994.412)</b>	<b>109.782</b>	<b>(134.593)</b>	<b>(94.868)</b>	<b>(1.129.005)</b>	<b>14.914</b>

## 22. Plan de opciones sobre acciones

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

A 30 de junio de 2011, la Sociedad Dominante estableció, para el presidente y el consejero delegado, así como para los miembros del comité de dirección, un plan de retribuciones a largo plazo, liquidable únicamente en acciones de la Sociedad Dominante entre los días 15 y 30 de enero de 2015.

El devengo de dichos incentivos dependerá del cumplimiento de los indicadores fijados en el plan, que se detallan a continuación:

- Que el crecimiento del *Net Asset Value* (en adelante NAV neto) de la Sociedad Dominante sea superior a la media simple observada del NAV por acción de determinadas sociedades inmobiliarias,
- Que el crecimiento del cash flow consolidado recurrente sea de al menos un 20%,
- Que la revalorización del NAV por acción de la sociedad dependiente Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) supere a la media simple del NAV de determinadas sociedades inmobiliarias francesas,
- Que el NAV neto por acción de la Sociedad Dominante muestre un crecimiento del 100%, y
- Que se cumplan los elementos básicos del Plan Estratégico.

Todos los indicadores mencionados se refieren al periodo de cuatro años comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 1 de enero de 2015. A 31 de diciembre de 2012 se ha registrado un gasto por dicho concepto en el epígrafe "Gasto personal – Otros gastos de personal" del estado de resultado integral consolidado por importe de 1.233 miles de euros para cubrir dicho plan de incentivo (Nota 21.c). Al tratarse de un plan de incentivos pagadero en acciones de la propia Sociedad Dominante, la contrapartida de dicho gasto se ha registrado directamente en el Patrimonio neto del Grupo (Nota 4.j).

El número máximo de acciones al que tendrán derecho los partícipes en dicho plan, se detalla en el siguiente cuadro:

	Número de acciones máximas
D. Juan José Brugera Calvo	400.000
D. Pedro Viñolas Serra	600.000
Comité de Dirección	780.000
<b>Total</b>	<b>1.780.000</b>

Asimismo, el plan aprobado contempla un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de las acciones entregadas no sea en ningún caso superior en un 100% a la cotización media de la acción de la Sociedad Dominante en el mes de abril de 2011, tomando como referencia el número de acciones en que se divide el capital social tras el acuerdo de agrupación de acciones descritas en la Nota 14.

Adicionalmente, el plan contempla un mecanismo de ajuste, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se lleven a cabo medidas que afecten a los indicadores establecidos en el plan de incentivos a largo plazo (NAV, número de acciones, etc.).

Dicho plan se ha calculado en base al número de acciones esperado multiplicado por el valor razonable unitario de dichas acciones. Dicho número de acciones esperado corresponde al número total de acciones multiplicado por el porcentaje de esperanza de adquisición de la atribución. Dicho porcentaje esperado es del 50,00%. El importe resultante se imputa de forma lineal durante el periodo de atribución.

El valor razonable de las acciones atribuidas viene determinado por la cotización a la fecha de atribución.

A 31 de diciembre de 2012, el importe registrado en el estado de resultado integral consolidado correspondiente a dicho plan de atribución gratuita de acciones asciende a 1.233 miles de euros. A 31 de diciembre de 2011 dicho importe ascendió a 617 miles de euros.

La Sociedad Dominante ha adquirido 1.710.000 acciones con la finalidad de cubrir, en su caso, la retribución derivada del plan (Nota 14).

## Planes de opciones sobre acciones de SFL

A 31 de diciembre de 2012, SFL mantiene tres planes de opciones sobre acciones a favor de los administradores ejecutivos y del personal directivo del subgrupo SFL. Dichas opciones podrán ser ejercitadas en cualquier momento al precio fijado. El precio de cada uno de los planes de opciones sobre acciones se fijó en base a la cotización media de un periodo determinado.

	Opciones de adquisición (*)		
	21.03.2002	25.04.2003	13.03.2007
Fecha aprobación del plan de opciones sobre acciones	21.03.2002	25.04.2003	13.03.2007
Fecha de finalización del plan	20.03.2012	24.04.2013	12.03.2015
Precio de ejercicio por acción	27,22	25,88	60,11
Número de opciones pendientes de ejercer a 31 de diciembre de 2011	3.063	35.469	233.748
Acciones suscritas en 2012	3.063	35.469	-
Acciones atribuidas en 2012	-	-	4.670
Acciones anuladas en 2012	-	-	4.083
Número de opciones pendientes de ejercer a 31 de diciembre de 2012	-	-	234.335

(\*) Dichos planes de opciones sobre acciones se encuentran cubiertos mediante igual número de acciones que la sociedad SFL mantiene en autocartera (Nota 14).

El Grupo SFL no ha aplicado el criterio del valor razonable para la contabilización de dichas retribuciones mediante acciones dado que su impacto no es significativo.

Adicionalmente, la sociedad dependiente SFL mantiene dos planes de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 1	Plan 2
Fecha de reunión	09.05.2011	09.05.2011
Fecha de Consejo de Administración	16.02.2012	16.02.2012
Fecha de ejercicio, a partir de	31.12.2014	31.12.2013
% esperado	70,83%	70,83%
Número objetivo	32.988	13.678
Número esperado	23.366	9.688
Valor por acción	29,08 €	30,97 €
Número estimado al cierre	23.366	9.688

Cada plan de atribución de acciones se ha calculado en base al número de acciones esperado multiplicado por el valor razonable unitario de dichas acciones. Dicho número de acciones esperado corresponde al número total de acciones multiplicado por el porcentaje de esperanza de adquisición de la atribución. Dicho porcentaje esperado es del 70,83% para los planes de la sociedad dependiente SFL. El importe resultante se imputa de forma lineal durante el periodo de atribución.

El valor razonable de las acciones atribuidas viene determinado por la cotización a la fecha de atribución, corregido por el valor actualizado de los dividendos futuros pagados durante el periodo de adquisición, aplicando el método MEDAF (Modelo de Equilibrio de Activos Financieros).

A 31 de diciembre de 2012, el importe registrado en el estado de resultado integral consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 329 miles de euros.

### **23. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas**

A 31 de diciembre de 2012, el Grupo mantiene los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas:

Activo /( Pasivo ) Sociedad	Miles de Euros				
	Préstamos sindicados (Nota 15)	Pólizas recibidas (Nota 15)	Otros préstamos recibidos (Nota 15)	Intereses préstamos (Nota 15)	Instrumentos financieros derivados netos (Nota 16)
Royal Bank of Scotland	(359.660)	-	(40.800)	(3.921)	(1.241)
Crédit Agricole	(358.577)	(17.653)	(13.417)	(3.831)	22
Commerzbank	(359.943)	-	-	(3.919)	9
Coral Partners	(349.170)	-	-	(3.711)	-
La Caixa	-	-	(47.054)	(100)	(2.430)
Banco Popular	-	-	-	-	1
<b>Total</b>	<b>(1.427.350)</b>	<b>(17.653)</b>	<b>(101.271)</b>	<b>(15.482)</b>	<b>(3.639)</b>

A 31 de diciembre de 2011, el Grupo mantiene los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas:

Activo /( Pasivo ) Sociedad	Miles de Euros				
	Préstamos sindicados (Nota 15)	Pólizas recibidas (Nota 15)	Otros préstamos recibidos (Nota 15)	Intereses préstamos (Nota 15)	Instrumentos financieros derivados netos (Nota 16)
Royal Bank of Scotland	(401.266)	-	(40.800)	(108)	(680)
Crédit Agricole	(398.665)	(18.117)	(31.477)	(148)	(13.533)
Commerzbank	(365.099)	-	-	(99)	387
Coral Partners	(354.171)	-	-	(113)	-
La Caixa	-	-	(49.474)	(228)	(1.798)
Banco Popular	-	-	-	-	47
<b>Total</b>	<b>(1.519.201)</b>	<b>(18.117)</b>	<b>(121.751)</b>	<b>(696)</b>	<b>(15.577)</b>

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

**Retribución del Consejo de Administración**

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2012 por los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 2.340 miles de euros. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
<b>Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos:</b>	<b>874</b>	<b>150</b>	<b>1.024</b>
<b>Dietas:</b>	<b>303</b>	<b>108</b>	<b>411</b>
Dietas Consejeros	285	72	357
Dietas adicionales del Presidente	18	36	54
<b>Remuneraciones fijas:</b>	<b>905</b>	<b>-</b>	<b>905</b>
Retribución Consejeros	500	-	500
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	175	-	175
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	110	-	110
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	120	-	120
<b>Total</b>	<b>2.082</b>	<b>258</b>	<b>2.340</b>
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:	1.127	222	1.349

A 31 de diciembre de 2011, el importe devengado por dichas retribuciones ascendió a 2.347 miles de euros, que correspondía a remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos, dietas y remuneraciones fijas, por importes de 853, 449 y 895 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad Dominante, con una prima por importe de 561 miles de euros (864 miles a 31 de diciembre de 2011). Asimismo, durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante contrató una póliza de seguro sobre las obligaciones convertibles en acciones (Nota 14) con vencimiento a 5 años que supuso un desembolso de 412 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2012, dos miembros del Consejo de Administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 10 hombres tanto a 31 de diciembre de 2012 como de 2011.

Durante el ejercicio 2012, los siguientes miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en cumplimiento con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, han declarado que han mantenido participaciones en el capital o han ostentado cargos en los Consejos de Administración de las sociedades detalladas en el siguiente cuadro, las cuales tienen por objeto social actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad que el desarrollado por Inmobiliaria Colonial, S.A. No se incluyen sociedades patrimoniales propias que, en cualquier caso, son de insignificante trascendencia en relación al volumen de actividad del Grupo.

Persona	Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
D. Juan José Brugera Clavero	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Presidente del Consejo de Administración	0,00%
D. Pedro Viñolas Serra	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,00%
	SIIC de Paris, S.A.	Consejero	0,00%
	Asentia Project, S.L.U.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A)	0,00%
	Asentia Invest, S.L.U.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A)	0,00%
	Abix Service, S.L.U.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A)	0,00%
D. José María Sagardoy Llonis	Ninguna	Ninguna	-
D. Manuel Fernando Menéndez López (*)	Ninguna	Ninguna	-
D. Carlos Gramunt Suárez	Ninguna	Ninguna	-
D. Jean-Luc Ransac	Foncière des Régions	-	0,00%
	Icade	-	0,00%
D. Alain Chetrit	Ninguna	Ninguna	-
D. Alberto Ibáñez González	Ninguna	Ninguna	-
D. Javier Faus Santasusana	Ninguna	Ninguna	-
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,00%
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Ninguna	Ninguna	-

(\*) Con fecha 4 de octubre de 2012, el consejero D. Manuel Fernando Menéndez López ha presentado su dimisión, y ha sido nombrado nuevo consejero D. Carlos Gramunt Suárez.

Asimismo, los Consejeros no han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de las sociedades del Grupo, ni han realizado durante el presente ejercicio operaciones con las sociedades del Grupo ajenas al tráfico ordinario de la misma o fuera de condiciones.

### Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad Dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad. Tanto a 31 de diciembre de 2012 como de 2011, la alta dirección de la Sociedad Dominante está formada por 2 hombres y 2 mujeres.

Las retribuciones devengadas por la alta dirección durante los ejercicios 2012 y 2011 ascienden a 977 y 967 miles de euros, respectivamente, correspondientes a sueldos y salarios.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, aprobada por el Consejo de Administración.

## **25. Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades discontinuadas**

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2011 y 2012, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inversiones inmobiliarias (Nota 4.s1)	Activos subgrupo Asentia Project (Nota 4.s2)	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>183.955</b>	<b>1.739.613</b>	<b>1.923.568</b>
Adiciones	1.991	-	1.991
Retiros o reducciones	(28.185)	(19.670)	(47.855)
Trasposos	9	-	9
Deterioro del valor (Nota 21.f)	(12.528)	-	(12.528)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>145.242</b>	<b>1.719.943</b>	<b>1.865.185</b>
Adiciones	337	-	337
Retiros o reducciones	(22.826)	(483.001)	(505.827)
Trasposos	245.311	-	245.311
Deterioro del valor (Nota 21.f)	18.800	-	18.800
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>386.864</b>	<b>1.236.942</b>	<b>1.623.806</b>

A 31 de diciembre de 2012, el subgrupo Asentia Project tiene préstamos con garantía hipotecaria por importe de 557.904 miles de euros sobre diversos activos mantenidos para la venta con un valor contable neto de 581.578 miles de euros. A 31 de diciembre de 2011, el importe de dichos préstamos con garantía hipotecaria ascendía a 573.090 miles de euros, sobre activos mantenidos para la venta con un valor contable neto de 719.068 miles de euros.

### ***Inversiones inmobiliarias -***

Todos los inmuebles reclasificados cumplen con las condiciones establecidas para su clasificación como activos no corrientes mantenidos para la venta.

### **Movimientos del ejercicio 2012**

Durante el ejercicio 2012, las principales operaciones realizadas han sido las siguientes:

- La Sociedad Dominante ha vendido seis fincas pertenecientes al complejo inmobiliario Centro Norte (Madrid) por un precio total de 20.300 miles de euros, generándose unas pérdidas por la enajenación de importe de 2.527 miles de euros.
- Al 31 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente SFL había firmado un acuerdo para la venta del activo denominado Hotel Mandarin Oriental por importe de 290.000 miles de euros. El contrato de compraventa se encontraba sujeto al cumplimiento de determinadas cláusulas suspensivas al cierre del ejercicio. Con fecha 13 de febrero de 2013, se ha materializado la venta de dicho inmueble por el importe mencionado.

Dicho inmueble ha sido traspasado del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado.

### **Movimientos del ejercicio 2011**

Los retiros del periodo correspondían fundamentalmente a:

- La venta de parte del inmueble Centro Norte (Madrid), que supuso una baja de 23.633 miles de euros, con un beneficio neto de 1.049 miles de euros (Nota 21.f).

- La venta del local sito en Camelias (Madrid), que supuso una baja de 616 miles de euros, obteniéndose una pérdida neta de 9 miles de euros (Nota 21.f).
- Las bajas por sustitución (Nota 4.c) de determinados activos incluidos en un inmueble en rehabilitación, por importe de 3.936 miles de euros (Nota 21.e).

A 31 de diciembre de 2012, el Grupo tiene firmados préstamos con garantía hipotecaria por importe de 8.006 miles de euros, sobre varios inmuebles con un valor neto contable al cierre del periodo de 26.071 miles de euros. A 31 de diciembre de 2011, los importes anteriores ascendían a 11.567 y 29.819 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante mantiene un inmueble que se encuentra hipotecado en garantía de un préstamo de un tercero por importe de 8.420 miles de euros.

***Conjunto de activos y pasivos mantenidos para la venta del grupo de sociedades cuya sociedad cabecera es la sociedad dependiente Asentia Project –***

Según se indica en la Nota 1, la Sociedad Dominante culminó en el ejercicio 2010 el proceso de filialización del negocio de suelo y promoción contemplado en el “Acuerdo Marco de Refinanciación”, estructurado de tal forma que se limite el recurso financiero a Inmobiliaria Colonial. En este contexto, y dado que la Sociedad Dominante espera enajenar todos los activos y pasivos del subgrupo Asentia Project de forma conjunta en una única transacción de la participación financiera (Nota 4.s), mantiene todos los activos y pasivos, corrientes y no corrientes, en los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta”.

A continuación, se detallan por epígrafes tanto los importes de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado adjunto como de la “Pérdida de actividades discontinuadas” del estado de resultados integral consolidado correspondientes al subgrupo cuya sociedad cabecera es la sociedad dependiente Asentia Project.



*Estado de situación financiera consolidado por epígrafes de los activos y pasivos mantenidos para la venta*

<b>ACTIVO</b>	<b>31 de diciembre 2012</b>	<b>31 de diciembre 2011</b>	<b>PASIVO</b>	<b>31 de diciembre 2012</b>	<b>31 de diciembre 2011</b>
Activos intangibles	10	23			
Inmovilizado concesional y en curso	105.899	111.266			
Inmovilizado material	305	437			
Inversiones Inmobiliarias	42.578	52.399	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	964.384	944.147
Activos financieros no corrientes	14.988	15.062	Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	12.620	16.799
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	2.641	47.158	Provisiones no corrientes	21.020	20.384
Otros activos no corrientes	-	5	Otros pasivos no corrientes	11.532	4.257
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>166.421</b>	<b>226.350</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.009.556</b>	<b>985.587</b>
Existencias	1.004.262	1.388.675			
Deudores comerciales y otros	18.241	25.628			
Activos financieros corrientes	2.223	14.404			
Activos por impuestos	1.723	2.605	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	560.140	541.868
Efectivo y otros medios equivalentes	44.072	62.281	Acreedores comerciales	80.461	167.141
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	Pasivos por impuestos	5.634	11.779
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.070.521</b>	<b>1.493.593</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>646.235</b>	<b>720.788</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.236.942</b>	<b>1.719.943</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.655.791</b>	<b>1.706.375</b>

Los principales movimientos producidos durante los ejercicios 2012 y 2011, en los distintos epígrafes del estado de situación financiera consolidado de los grupos de activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta se detallan a continuación:

*Inmovilizado concesional*

Recoge los activos concesionales del subgrupo Riofisa que se encuentran alquilados, generando unos ingresos por alquileres de 9.941 y 9.302 miles de euros, en el ejercicio 2012 y 2011, respectivamente.

*Inversiones inmobiliarias*

Recoge, diversos inmuebles del subgrupo Riofisa que se encuentran alquilados, generando unos ingresos por alquileres de 1.027 y 1.790 miles de euros, en el ejercicio 2012 y 2011, respectivamente.

## Existencias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2012 y 2011, han sido los siguientes:

	Miles de Euros						
	Terrenos y solares no edificados	Promociones en curso	Obras en curso	Promociones terminadas	Anticipos	Deterioro del valor	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>2.225.732</b>	<b>141.979</b>	<b>669</b>	<b>167.506</b>	<b>61.146</b>	<b>(1.263.296)</b>	<b>1.333.736</b>
Adiciones y Dotaciones	5.772	-	-	-	-	(63.297)	(57.525)
Retiros	(6.810)	-	(669)	(27.370)	-	147.313	112.464
Trasposos	80.502	(141.979)	-	22.007	(54.656)	94.126	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>2.305.196</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>162.143</b>	<b>6.490</b>	<b>(1.085.154)</b>	<b>1.388.675</b>
Adiciones y Dotaciones	9.734	-	-	-	-	(313.710)	(303.976)
Retiros	(43.253)	-	-	(44.609)	(2.125)	9.550	(80.437)
Trasposos	(290)	-	-	-	290	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>2.271.387</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>117.535</b>	<b>4.655</b>	<b>(1.389.314)</b>	<b>1.004.262</b>

Durante el ejercicio 2012, la sociedad dependiente Asentia Project ha enajenado 115 unidades (110 pisos y 5 locales), así como 157 plazas de aparcamiento y 71 trasteros, que han supuesto una baja conjunta de 33.793 miles de euros. Adicionalmente, el subgrupo Riofisa ha vendido 38 unidades (locales y oficinas), así como 42 plazas de aparcamiento que supusieron la baja de 5.199 miles de euros.

Durante el ejercicio 2011, la sociedad dependiente Asentia Project enajenó 49 unidades (48 pisos y 1 local), así como 67 plazas de aparcamiento y 42 trasteros, que supusieron una baja conjunta de 13.593 miles de euros. Adicionalmente, el subgrupo Riofisa vendió 119 unidades (locales y oficinas), así como 133 plazas de aparcamiento que supusieron la baja de 16.953 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2011, el Grupo tenía registrado un saldo de 1.085.154 miles de euros de deterioros del valor para reducir el valor contable de determinados terrenos, solares, promociones terminadas y anticipos a su valor neto de realización, que ha sido establecido de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.s. Dicho importe incluía, a 31 de diciembre de 2011, un deterioro adicional registrado por los Administradores de la Sociedad Dominante, por importe de 9.360 miles de euros, con la finalidad de ajustar el valor en libros de la participación mantenida en Asentia Project, al ser considerada como no estratégica. Dicha provisión ha quedado íntegramente revertida al 31 de diciembre de 2012.

Adicionalmente, los retiros incluyen el registro del acuerdo alcanzado entre la Sociedad Dominante y la parte vendedora de Salinas de Roquetas (Nota 20), en el marco de las acciones legales realizadas por ambas partes.

El detalle de los deterioros de valor acumulados de acuerdo con el destino final de la misma se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros					
	31 de diciembre de 2012			31 de diciembre de 2011		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares edificables	2.271.387	(1.366.693)	904.694	2.187.998	(1.011.271)	1.176.727
Promociones en curso	-	-	-	203.135	(63.809)	139.326
Promociones terminadas	117.534	(22.621)	94.913	80.572	(7.950)	72.622
Anticipos	4.655	-	4.655	2.125	(2.125)	-
<b>Total</b>	<b>2.393.576</b>	<b>(1.389.314)</b>	<b>1.004.262</b>	<b>2.473.830</b>	<b>(1.085.155)</b>	<b>1.388.675</b>

*Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros*

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, el importe de las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros incluidos en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta", clasificados por vencimiento es el siguiente:

31 de diciembre de 2012	Miles de Euros							Total
	Corto plazo	Largo plazo					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
<b>Deudas con entidades de crédito</b>								
Pólizas	753	38.844	29.483	-	-	-	68.327	69.080
<i>con terceros</i>	678	38.844	9.840	-	-	-	48.684	49.362
<i>con vinculadas</i>	75	-	19.643	-	-	-	19.643	19.718
Préstamos	69.087	189.777	102.480	149	158	159.441	452.005	521.092
<i>con terceros</i>	11.407	179.797	45.140	149	158	159.441	384.685	396.092
<i>con vinculadas</i>	57.680	9.980	57.340	-	-	-	67.320	125.000
Préstamos sindicados	-	896.855	-	-	-	-	896.855	896.855
<i>con terceros</i>	-	234.348	-	-	-	-	234.348	234.348
<i>con vinculadas</i>	-	662.507	-	-	-	-	662.507	662.507
Intereses	3.802	7.600	8.171	-	-	-	15.771	19.573
<i>con terceros</i>	3.702	6.971	6.695	-	-	-	13.666	17.368
<i>con vinculadas</i>	100	629	1.476	-	-	-	2.105	2.205
Gasto formalización deudas	(78)	(78)	(78)	(78)	(78)	(18)	(330)	(408)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>73.564</b>	<b>1.132.998</b>	<b>140.056</b>	<b>71</b>	<b>80</b>	<b>159.423</b>	<b>1.432.628</b>	<b>1.506.192</b>
Deudas por concesiones	310	276	276	276	277	3.785	4.890	5.200
Instrumentos financieros derivados	3.476	-	-	-	-	9.656	9.656	13.132
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>3.786</b>	<b>276</b>	<b>276</b>	<b>276</b>	<b>277</b>	<b>13.441</b>	<b>14.546</b>	<b>18.332</b>
<b>Total al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>77.350</b>	<b>1.133.274</b>	<b>140.332</b>	<b>347</b>	<b>357</b>	<b>172.864</b>	<b>1.447.174</b>	<b>1.524.524</b>

31 de diciembre de 2011	Miles de Euros							Total
	Corto plazo	Largo plazo					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Pólizas	12.640	-	49.422	-	-	-	49.422	62.062
<i>con terceros</i>	12.640	-	34.024	-	-	-	34.024	46.664
<i>con vinculadas</i>	-	-	15.398	-	-	-	15.398	15.398
Préstamos	70.321	11.566	237.276	45.208	218	157.388	451.656	521.977
<i>con terceros</i>	6.674	11.566	179.936	45.208	218	157.388	394.316	400.990
<i>con vinculadas</i>	63.647	-	57.340	-	-	-	57.340	120.987
Préstamos sindicados	-	-	857.329	-	-	-	857.329	857.329
<i>con terceros</i>	-	-	224.020	-	-	-	224.020	224.020
<i>con vinculadas</i>	-	-	633.309	-	-	-	633.309	633.309
Intereses	1.934	1	4.231	4.223	-	4	8.459	10.393
<i>con terceros</i>	1.837	1	2.719	4.223	-	4	6.947	8.784
<i>con vinculadas</i>	97	-	1.512	-	-	-	-	1.609
Gasto formalización deudas	(228)	(78)	(78)	(78)	(78)	(97)	(409)	(637)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>84.667</b>	<b>11.489</b>	<b>1.148.180</b>	<b>49.353</b>	<b>140</b>	<b>157.295</b>	<b>1.366.457</b>	<b>1.451.124</b>
Deudas por concesiones	620	620	620	620	620	10.468	12.948	13.568
Instrumentos financieros derivados	1.643	-	-	-	-	8.607	8.607	10.250
Otros	11.073	-	-	-	-	-	-	11.073
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>13.336</b>	<b>620</b>	<b>620</b>	<b>620</b>	<b>620</b>	<b>19.075</b>	<b>21.555</b>	<b>34.891</b>
<b>Total al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>98.003</b>	<b>12.109</b>	<b>1.148.800</b>	<b>49.973</b>	<b>760</b>	<b>176.370</b>	<b>1.388.012</b>	<b>1.486.015</b>

En el balance de situación adjunto de las actividades discontinuadas, la clasificación de las deudas con entidades de crédito se presentan corrientes o no corrientes, de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 4.s2.

Durante el ejercicio 2010, se materializó el aumento de capital de Asentia Project mediante la aportación no dineraria de la rama de actividad de suelo y promoción de la sociedad Dominante (Nota 1), junto con un volumen de deudas con entidades de crédito de 840.895 miles de euros, entre los que se incluían 795.000 miles de euros de deuda sindicada (Nota 15).

El detalle por tramos de la financiación sindicada al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2012		31 de diciembre de 2011	
	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Asentia Project - Term Loan Facility</i>	501.020	501.020	501.020	501.020
<i>Convertible Facility</i>	275.000	275.000	275.000	275.000
<i>Intereses incorporados como mayor nominal de la deuda ("PIK")</i>	-	60.031	-	81.309
<i>Profit participative Loan ("PIK")(*)</i>	-	60.804	-	-
<b>Total</b>	<b>776.020</b>	<b>896.855</b>	<b>776.020</b>	<b>857.329</b>

(\*) Al 31 de diciembre de 2012, y de acuerdo a lo establecido en el contrato de financiación, se incluyen como mayor valor del préstamo participativo (Profit Participative Loan) los intereses devengados y capitalizados desde la fecha de conversión por importe de 1.171 miles de euros.

La financiación sindicada de Asentia Project, S.L.U. tiene su vencimiento el 31 de diciembre de 2014 y devenga un interés capitalizable del Euribor más 400 puntos básicos. Por su parte, el nominal del préstamo participativo (Profit Participative Loan) devenga actualmente un tipo de interés del 6,5% anual. En ambos casos los intereses son incorporados como mayor nominal de la deuda o del préstamo participativo.

La financiación sindicada de Asentia Project, S.L.U. se divide en dos subtramos:

- i. El tramo *Term Loan Facility* por importe de 520.000 miles de euros garantizado mediante (i) promesa de hipoteca de los activos inmobiliarios de Asentia Project, (ii) garantías reales sobre el capital de Asentia Project y (iii) garantías reales sobre la totalidad del capital de Riofisa. A 31 de diciembre de 2012, el importe de este tramo asciende a 579.399 miles de euros, una vez reducida las amortizaciones parciales realizadas por Asentia Project desde la formalización del préstamo, por importe de 18.980 miles de euros, e incluidos 78.379 miles de euros de intereses capitalizados de los cuales 39.458 miles de euros corresponden al Profit Participative Loan. A 31 de diciembre de 2011 el importe de dicho tramo ascendía a 553.862 miles de euros.
- ii. El tramo *Convertible Facility* por importe de 275.000 miles de euros, garantizado mediante *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad Dominante (Nota 15) 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 del *Convertible Facility*. El precio de ejercicio de los *warrants* será el mayor entre: i) 12 euros por acción, ii) el valor nominal de las acciones de la Sociedad Dominante, o iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de las Sociedad Dominante correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los *warrants*. A 31 de diciembre de 2012, el importe de este tramo asciende a 317.456 miles de euros, incluidos 42.456 miles de euros de intereses capitalizados, de los cuales 21.346 corresponden al Profit Participative Loan. A 31 de diciembre de 2011 el importe de dicho tramo ascendía a 303.466 miles de euros.

El Acuerdo Marco de Refinanciación prevé la conversión del *Convertible Facility*, así como de los intereses capitalizables como mayor valor nominal de la deuda de ambos tramos, en préstamos participativos en el caso de que la sociedad dependiente se encontrara en causa de disolución como consecuencia de las pérdidas incurridas. La conversión de las deudas en préstamo participativo se realizará por el importe necesario para restablecer el equilibrio patrimonial de Asentia Project, S.L.U. En este caso, la cobertura de los *warrants* cubrirá (i) el importe pendiente del *Convertible Facility* y (ii) el importe pendiente del préstamo participativo, hasta un máximo de 275.000 miles de euros.

Dicha conversión es obligatoria y deberá materializarse como máximo 45 días después de la fecha de solicitud.

Con fecha 1 de agosto de 2012, el Administrador Único de Asentia Project, S.L.U. ha solicitado a los bancos acreedores de dicha sociedad, la conversión en préstamo participativo de un importe de 59.632 miles de euros con el objetivo de evitar la disolución obligatoria de Asentia Project como mínimo hasta el final del ejercicio 2012. Con fecha 14 de septiembre de 2012 dicha conversión fue firmada e inscrita en el Registro Mercantil.

Al 31 de diciembre de 2012, y como consecuencia de las pérdidas incurridas por Asentia Project, S.L.U. durante el segundo semestre de este ejercicio, dicha sociedad se encuentra incurso en causa de disolución, una vez considerado el préstamo participativo de septiembre de 2012 mencionado y la Disposición Adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptaron medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas y otras medidas complementarias, a los solos efectos de las pérdidas para supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital, respectivamente, que establece que no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

Dada la situación de disolución en la que se encuentra Asentia Project, S.L.U., está previsto que el Administrador Único de dicha sociedad solicite a los bancos acreedores, la conversión de un importe de 171.151 miles de euros del préstamo sindicado en préstamo participativo con el fin de restituir el patrimonio neto a los efectos mercantiles. Bajo este supuesto, y considerando que los efectos mencionados del Real Decreto-Ley 10, 2008, de 12 de diciembre, han sido prorrogados por el Real Decreto-Ley 3/2013, de 22 de febrero, está previsto que Asentia Project, S.L.U. no se encuentre en situación de disolución en el corto plazo.

El préstamo sindicado prevé que, a partir de determinados ratios de apalancamiento (*loan to value* o *net loan to value*), los préstamos participativos puedan a su vez ser convertidos a voluntad de los bancos acreedores, en participaciones sociales de Asentia Project, S.L.U. En caso de que los bancos ejerciten esta opción, Inmobiliaria Colonial, S.A. diluiría su participación en Asentia Project, que podría incluso llegar a no formar parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial.

Dicho préstamo convertible fue considerado íntegramente como un instrumento de pasivo, no habiéndose registrado ningún importe como instrumento de patrimonio. Las condiciones de dicho préstamo (vencimiento y tipo de interés) son de mercado, por lo que se estima que la totalidad de la deuda se corresponde con un instrumento de deuda.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, los intereses derivados de la financiación sindicada Asentia Project, que han sido íntegramente capitalizados sumándose al valor nominal de la deuda, ascienden a 81.309 y 120.835 miles de euros.

El contrato de financiación sindicada de Asentia Project, S.L.U. contempla el cumplimiento de determinadas ratios financieras a partir del 31 de diciembre de 2010, así como otras condiciones de información financiera. Las ratios financieras calculadas sobre los estados financieros individuales de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U., son las siguientes:

Situación	Efecto	Obligación
Si Asentia Project, S.L.U. se encuentra incurso en causa de disolución de acuerdo con la normativa mercantil vigente.	Conversión de los intereses y del tramo <i>Convertible Facility</i> en préstamo participativo por el importe necesario para evitar la situación de disolución	Obligatorio para las entidades de crédito
Si el <i>Loan to Value</i> > 100% ó el <i>Net Loan to Value</i> > a 110%	Conversión de deudas en capital de la Sociedad	Optativo para las entidades de crédito
Si el <i>Net Loan to Value</i> > 95%	Conversión de la promesa de hipoteca en hipoteca	Optativo para las entidades de crédito
En el caso de no liquidar la totalidad del préstamo participativo al vencimiento o en el caso de venta de los activos de Asentia Project, S.L.U.	Conversión de los <i>warrants</i> sobre las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. emitidos en garantía del <i>Convertible Facility</i>	Optativo para las entidades de crédito

Notas:

1. *Loan to Value* se define como el importe del endeudamiento financiero total sobre el *Gross Asset Value* de Asentia y el *Net Asset Value* de Riofisa.
2. *Net Loan to Value* se define como el importe del endeudamiento neto total sin considerar los préstamos participativos sobre el *Gross Asset Value* de Asentia y el *Net Asset Value* de Riofisa.
3. *Gross Asset Value* se define como la suma del valor de los activos inmobiliarios de la rama de actividad aportada según la valoración realizada el 31 de diciembre de 2009 durante los dos primeros años, y según una valoración actualizada de los activos.
4. *Net Asset Value* de Riofisa definido como el valor de los activos inmobiliarios de Riofisa determinado a partir de las valoraciones de 31 de diciembre de 2009, para los dos primeros años, y con valoraciones actualizadas a partir de dicha fecha, menos el importe de todas las deudas de Riofisa. Dicho importe se multiplicará por el importe de participación efectiva mantenida por Asentia en Riofisa.

Esta deuda sindicada, que tiene un recurso limitado a Inmobiliaria Colonial, S.A. mediante los *warrants* descritos, podrá ser declarada vencida en el caso de cambio de control de la Sociedad Dominante.

Por su parte, durante el ejercicio 2011, la sociedad dependiente Riofisa materializó un acuerdo con sus bancos acreedores para refinanciar su deuda financiera, convirtiéndola en endeudamiento a largo plazo (36 meses) con vencimiento único en diciembre 2014. Asimismo, el acuerdo alcanzado contempla, para más del 90% de la deuda financiera, la posibilidad de extender su vencimiento en 24 meses adicionales en caso de cumplirse determinadas condiciones relacionadas, principalmente, con la consecución de hitos urbanísticos en sus activos.

El acuerdo de refinanciación se enmarcó dentro del plan de viabilidad de Riofisa, el cuál fue verificado por un experto independiente designado por el Registro Mercantil.

A continuación se detallan las garantías entregadas derivadas del Acuerdo Marco de Refinanciación de la deuda de Inmobiliaria Colonial, S.A. de 19 de febrero de 2010 (Nota 15):

- La Sociedad Dominante garantiza mediante hipoteca de segundo rango sobre el activo inmobiliario Serrano Galvache número 26 de Madrid y hasta un máximo de 40.000 miles de euros, el préstamo hipotecario de 45.000 miles de euros más sus intereses devengados y no pagados por importe de 6.695 miles de euros, mantenido con Bankia por Asentia Project, S.L.U., y la deuda de Riofisa, S.A.U. por importe de 10.000 miles de euros, así como con prenda sobre la renta de dicho inmueble.
- En el caso de que Asentia Project, S.L.U. obtenga, como consecuencia de la enajenación del suelo hipotecado denominado Los Naranjos, un importe superior a 45.000 miles de euros, deberá amortizar un préstamo mantenido por la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U. con la entidad de crédito Bankia, hasta un máximo de 10.000 miles de euros, por el exceso generado por la venta.
- La sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. mantiene un préstamo por importe de 150.000 miles de euros con la entidad BBVA destinado a financiar un suelo en Dos Hermanas (Sevilla). Con fecha 19 de febrero de 2010, y dentro del "Acuerdo Marco de Refinanciación" de Inmobiliaria Colonial, S.A., se alcanzaron determinados acuerdos con la entidad BBVA, que contemplan la ampliación del préstamo mencionado hasta un importe de 23.000 miles de euros para cubrir los costes de urbanización de la UE1 y UE2, así como los costes financieros asociados al préstamo y la contratación de un instrumento de cobertura que cubra la totalidad del préstamo, el cual fue contratado con fecha 31 de marzo de 2010. A 31 de diciembre de 2012, el saldo total dispuesto asciende a 152.003 miles de euros. Las garantías del préstamo y del derivado son:
  - Hipoteca de primer, segundo y tercer rango sobre los suelos de la UE2 del Plan Parcial SEN-1 de Dos Hermanas (Sevilla).
  - Pignoración del 100% de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.
  - Pignoración sobre los depósitos constituidos.
  - Pignoración de los derechos de crédito con la Administración Pública por el Impuesto sobre el Valor Añadido derivado de los costes soportados por las obras de urbanización de la UE1 y UE2.
  - Pignoración de las cantidades recibidas de los seguros mantenidos por la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. que no sean destinados a reparar o reponer el daño causado.

Dicho préstamo hipotecario, tiene vencimiento único el 31 de marzo de 2018 y devenga un interés del Euribor más 175 puntos básicos.

El acuerdo de financiación con BBVA, prevé un plan de negocio previamente acordado. En caso de no cumplirse el plan de ventas previsto y siempre que no hubiera importe disponible del préstamo, la Sociedad Dominante se verá obligada a realizar determinadas aportaciones de fondos para cubrir las necesidades del plan de negocio. Al 31 de diciembre de 2012, las aportaciones necesarias para cumplir el plan de negocio, en caso de no realizarse ninguna de las ventas previstas, asciende a 89.000 miles de euros, una vez aplicada la reducción de costes negociada con el Ayuntamiento. El préstamo tiene cláusulas de vencimiento anticipado: i) que haya retrasos sustanciales en dicho plan de negocio que hagan inviable el cumplimiento del mismo, ii) si hay retrasos en el plan de negocio superiores a tres meses por causas imputables a la Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., Asentia Project, S.L.U o Inmobiliaria Colonial, S.A., iii) en caso de que Inmobiliaria Colonial, S.A. no cumpla sus obligaciones de aportar fondos si fuera necesario, y iv) en caso de cambio de control.

Adicionalmente, la Sociedad Asentia Project S.L.U. garantiza mediante unas fincas sitas en el término de Llinars del Vallés, una póliza de crédito por importe de 10.000 miles de euros mantenida por la sociedad dependiente Riofisa S.A.U. con la entidad de crédito Santander Central Hispano.

#### *Efectivo y medios equivalentes*

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, el saldo de efectivo y medios equivalentes ascienden a 62.281 y 44.072 miles de euros, de los cuales se encuentran pignorados 18.703 y 19.957 miles de euros, respectivamente. El epígrafe de “Efectivo y medios líquidos equivalentes” recoge una cuenta corriente de la Sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. por importe de 10.148 miles de euros de libre disposición, a excepción de darse los supuestos de vencimiento anticipado contemplados en el contrato de préstamo, en cuyo caso dicho saldo se pignoraría a favor del sindicato de bancos.

#### *Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes*

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos de los estados de situación financiera consolidados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2012		31 de diciembre de 2011	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreeedores comerciales y otras cuentas a Pagar	64.394	-	91.746	-
Anticipos	13.187	-	14.194	-
Acreeedores por compra de inmuebles y solares	2.880	-	4.320	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	2.959	-	3.623
Otras deudas	-	8.573	56.881	634
<b>Total</b>	<b>80.461</b>	<b>11.532</b>	<b>167.141</b>	<b>4.257</b>

El epígrafe de “Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar” incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles o suelos. Asimismo, dicho epígrafe recoge el importe de los costes de urbanización pendientes de incurrir en las parcelas enajenadas durante el ejercicio 2007 sitas en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla), según establecían los contratos de compraventa de dichas parcelas. Al respecto, la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y el Ayuntamiento de Dos Hermanas han firmado, con fecha 20 de diciembre de 2012, un nuevo convenio urbanístico para la gestión de la finalización de las obras de urbanización anteriormente descritas, ajustando las obligaciones pendientes de incurrir por el Grupo a la actual situación del mercado y a las necesidades del municipio. De acuerdo con el nuevo convenio, las obligaciones pendientes de incurrir por el Grupo se han reducido en 28.699 miles de euros, que han sido registrados en al epígrafe “Coste de ventas” del Estado de Resultados integral consolidado por epígrafe de las actividades discontinuadas. A 31 de diciembre de 2012, los costes pendientes de incurrir ascienden a 14.800 miles de euros (51.516 miles de euros en 2011). Los Administradores de la Sociedad Dominante, no prevén que existan desviaciones significativas respecto a la provisión registrada.



El epígrafe “Otras deudas” incluía el importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2011, de la adquisición del suelo sito en Roquetas de Mar, por importe de 41.199 miles de euros (Nota 20).

En base a la disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente a la reforma de la Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC de 29 de diciembre de 2010, se detalla la información relativa a los saldos de proveedores y acreedores comerciales a la fecha del estado de situación financiera de las sociedades españolas del Grupo Colonial clasificadas como mantenidas para la venta (Nota 4.s):

	Miles de Euros					
	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio					
	2012			2011		
	Importe	%	% sobre número total de facturas	Importe	%	% sobre número total de facturas
Realizados dentro del plazo máximo legal	19.038	66%	74%	45.021	74%	83%
Resto	9.615	34%	26%	13.386	26%	17%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>28.653</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>58.407</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
PMPE (días) de pagos realizados fuera del plazo legal	107			132		
PMPE (días) de pagos realizados dentro del plazo legal	36			41		
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (*)/(**)	246			1.905		

(\*) La Ley 15/2010, de 5 de julio, en su disposición transitoria segunda establece que los periodos de pago en las operaciones de comerciales se ajustarán progresivamente hasta situarse en los 60 días a partir del 1 de enero de 2013. Asimismo, dicha Ley establece que el periodo de pago desde la fecha de publicación de Ley en el BOE y el 31 de diciembre de 2011 será de 85 días y de 75 días para el ejercicio 2012.

(\*\*) No se incluyen los saldos pendientes de pago por la compra de Activos inmobiliarios.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

En relación con los pagos realizados por las sociedades cuyos activos y pasivos mantenidos para la venta fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

*Activos por impuestos diferidos y no corrientes*

Al 31 de diciembre de 2012 se han saneado la totalidad de los créditos fiscales por importe de 44.517 miles de euros.

*Estado de resultados integral consolidado por epígrafe de las actividades discontinuadas*

	Miles de euros	
	2012	2011
Importe neto de la cifra de negocios	38.305	35.749
Coste de las ventas (*)	(11.297)	(30.546)
Otros ingresos	616	2.096
Gastos de personal	(4.512)	(5.605)
Otros gastos de explotación	(12.562)	(15.253)
Amortizaciones	(3.180)	(3.312)
Variación neta de provisiones	(1.406)	(4.818)
Resultados netos por venta de activos	-	5.164
<b>Pérdida de explotación</b>	<b>5.964</b>	<b>(16.525)</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(9.820)	(994)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(316.376)	79.234
Ingresos financieros	6.860	6.848
Gastos financieros	(68.900)	(68.645)
<b>Pérdida antes de impuestos</b>	<b>(382.272)</b>	<b>(82)</b>
Impuesto sobre las ganancias (Nota 19)	(36.898)	(451)
<b>Pérdida consolidada neta de actividades continuadas</b>	<b>(419.170)</b>	<b>(533)</b>
Beneficio / (Pérdida) consolidado neto de actividades discontinuadas	-	-
<b>Pérdida consolidada neta</b>	<b>(419.170)</b>	<b>(533)</b>
- atribuido a accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 5)	(407.314)	-
- atribuido a socios minoritarios	(11.856)	(533)
<b>Pérdida básica por acción</b>	<b>(1,811)</b>	-
- de actividades discontinuadas (Nota 5)	(1,811)	-
<b>Pérdida diluida por acción</b>	<b>(1,811)</b>	-
- de actividades discontinuadas (Nota 5)	(1,811)	-

(\*) Incluye el impacto de la reducción de las obligaciones pendientes de incurrir por el Grupo derivadas del nuevo Convenio urbanístico firmado con el Ayuntamiento de Dos Hermanas, por importe de 28.699 miles de euros.

El detalle de la partida "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Deterioro inmovilizado concesional	(2.666)	(575)
Deterioro existencias	(323.070)	(63.303)
Deterioro valor participación Asentia Project (Nota 4.s)	9.360	143.112
<b>Resultado por variación de valor de activos y deterioro</b>	<b>(316.376)</b>	<b>79.234</b>

El desglose del resultado financiero para los ejercicios 2011 y 2012 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos de participaciones	-	1
Otros intereses e ingresos asimilados	443	1.770
Gastos financieros activados (Nota 4.s2)	6.417	4.909
Ingresos por instrumentos financieros derivados	-	168
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>6.860</b>	<b>6.848</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados	(68.900)	(68.645)
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>(68.900)</b>	<b>(68.645)</b>
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>	<b>(62.040)</b>	<b>(61.797)</b>

## **26. Retribución a los auditores**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2011 y 2012 de las distintas sociedades que componen el Grupo Colonial, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	Auditor principal	Otros auditores
<i>Ejercicio 2011-</i>		
Servicios de auditoría	900	354
Servicios relacionados con la auditoría	8	-
Otros servicios profesionales	154	218
<b>Total ejercicio 2011</b>	<b>1.062</b>	<b>573</b>
<i>Ejercicio 2012 -</i>		
Servicios de auditoría	871	355
Servicios relacionados con la auditoría	15	-
Otros servicios profesionales	201	75
<b>Total ejercicio 2012</b>	<b>1.087</b>	<b>430</b>

No se han facturado honorarios relativos a asesoría fiscal.

El auditor principal de Grupo Colonial es Deloitte, S.L.

Los honorarios del auditor principal representan menos de un 1% de su facturación en España.

## ANEXO I

### Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12		
<b>Torre Mareostrum, S.L.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	55%	55%	-	-		Inmobiliaria
<b>Asentia Project, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Asentia Invest, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	-	-		Inmobiliaria
<b>Asentia Gestión, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Abix Service, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Inmocaral Servicios, S.A.U.</b> Paseo de la Castellana, 52 Madrid (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	53,45%	53,45%	-	-		Inmobiliaria
<b>Segpim, S.A.</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
<b>Locaparis, SAS</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
<b>Maud, SAS (antigua SB1, SAS)</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SB2, SAS</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SB3, SAS</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI SB3</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12		
<b>SCI Washington</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	66%	66%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI 103 Grenelle</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI Paul Cézanne</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>Riofisa, S.A.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Sur, S.L.</b> Paseo de la Castellana 52, 3ª planta 28046 Madrid (España)	-	-	50,10%	50,10%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Necsa, Nuevos Espacios Comerciales,S.A.</b> Paseo de la Castellana 52, 3ª planta 28046 Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Nuevas Estaciones del Ferrocarril, S.A.</b> Paseo de la Castellana 52, 3ª planta 28046 Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U.</b> Paseo de la Castellana 52, 3ª planta 28046 Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Internacional, S.L.</b> Paseo de la Castellana 52, 3ª planta 28046 Madrid (España)	-	-	99,99%	99,99%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Sema, S.L.</b> Paseo de la Castellana 52, 3ª planta 28046 Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa Desarrollos Internacionales, SL	Inmobiliaria
<b>Riofisa Desarrollos Internacionales,S.L.</b> Paseo de la Castellana 52, 3ª planta 28046 Madrid (España)	-	-	-	-	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Real Estate, S.R.L.</b> Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr 10 Bucarest (Rumanía)	-	-	100%	100%	Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Bulgaria Eood</b> "Sredets" region, 2a Saborna Str.Floor 3 Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Sema, S.L.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Developments Eood</b> "Sredets" region, 2a Saborna Str. Floor 3.	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12		
Sofia (Bulgaria)						
<b>Parque Aqua Mágica, S.L.</b> C/ General Riera 3 07003 Palma de Mallorca (España)	-	-	69,97%	69,97%	Riofisa, S.A.U. / Asentia Project S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Dehesa, S.L.</b> Paseo de la Castellana 52, 3ª planta 28046 Madrid (España)	-	-	69,30%	69,30%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Este, S.L. (antes Riofisa Procam, S.L.)</b> Paseo de la Castellana 52, 3ª planta 28046 Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>SC Parchamps</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Pargal</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Parhaus</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Parchar</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	Fusionada	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SAS Parholding</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SFL	Holding

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, las sociedades dependientes consolidadas por integración proporcional y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12		
<b>UTE La Dehesa (Vias y Construcciones, S.A.)</b> Av. Luis de Morales, 32 41018 Sevilla (España)	-	-	50%	50%	Inmocaral Servicios, S.A.	Constructora
<b>Goldale Real Estate, S.R.L</b> 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Masterange Imobiliare SRL</b> 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, las sociedades dependientes contabilizadas por el procedimiento de la participación y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12		
<b>SIIC de Paris, S.A.</b> 24, Place Vendôme 75001 Paris (Francia)	-	-	29,99%	29,63%	SFL	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, las sociedades del Grupo Colonial han sido auditadas por Deloitte, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers, y las sociedades Necsa y Nefsa que han sido auditadas por PriceWaterhouseCoopers.

## ANEXO II

### Información relativa a sociedades con negocios conjuntos incluidas en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2012, la información correspondiente a las sociedades con negocios conjuntos es la siguiente:

	Miles de euros					
	% participación	Ingresos y gastos	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes
Goldale Real Estate, S.R.L.	50%	(8.287)	-	9.959	-	74
Masterange Immobiliare S.R.L.	50%	(6.395)	-	7.496	-	17

A 31 de diciembre de 2011, la información correspondiente a las sociedades con negocios conjuntos es la siguiente:

	Miles de euros					
	% participación	Ingresos y gastos	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes
SAS Parholding	50%	(6)	22.675	88.115	87.996	825
SC Parchamps	50%	2.955	34.900	2.835	16.709	19.145
SC Pargal	50%	8.372	107.213	9.996	61.483	55.195
SC Parhaus	50%	7.107	86.522	2.817	159	92.602
SC Parchar	50%	127	5.971	138	2.223	4.367
Goldale Real Estate, S.R.L.	50%	(1.484)	-	16.997	820	23.429
Masterange Immobiliare S.R.L.	50%	(1.341)	-	12.164	-	20.559



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

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012

## **1. Evolución de los negocios y situación del Grupo**

### ***Entorno macroeconómico***

#### *Economía Mundial*

Se acaba un año marcado por los convulsos acontecimientos alrededor de la crisis de la eurozona y por la preocupante desaceleración del ritmo de crecimiento global. Aunque todavía queda un largo recorrido por andar, los resultados de las políticas económicas y monetarias se están empezando a notar. El periodo de calma que se ha abierto tanto en la escena financiera internacional como en la macroeconómica está permitiendo una gradual recuperación de la confianza y mejoras en los indicadores de coyuntura. 2013 comienza bajo la esperanza de que estas pautas se consoliden.

Si algo ha caracterizado el entorno monetario en 2012, ha sido el carácter marcadamente expansivo de las políticas a nivel mundial. El compromiso de las autoridades para proporcionar un marco económico y financiero estable ha imperado en las decisiones de la mayoría de bancos centrales. Los principales resultados se pueden observar en la relativa estabilización de los mercados de crédito soberano en la eurozona, así como en la contención del deterioro de la actividad en las principales economías. No obstante, en un contexto de estabilidad de precios y bajo la consideración de que todavía la actividad es muy anémica, en diciembre se ha acrecentado el relajamiento de las condiciones monetarias en la eurozona y en Estados Unidos.

En Estados Unidos, la Reserva Federal (Fed) ha intensificado la laxitud de su política monetaria. En la primera reunión después de la reelección de Barack Obama como presidente, la institución anunció decisiones sin precedentes. Por primera vez en su historia, la Fed asoció explícitamente el inicio de las subidas de tipos de interés al nivel de desempleo y la inflación. Concretamente, la Fed se ha comprometido a mantener los tipos de interés excepcionalmente bajos (en los niveles actuales de 0%-0,25%) mientras la tasa de paro se encuentre por encima del 6,5% y la inflación esperada a uno y dos años vista no supere en medio punto porcentual el 2%, que es el objetivo a largo plazo. Con ello, la Fed pretende mejorar la estrategia de comunicación de su política monetaria para maximizar su efectividad.

#### *Zona Euro*

Los primeros años de vida del euro coincidieron con un largo ciclo de prosperidad en Europa. Ello hizo pensar que muchos de los desequilibrios existentes en varios de sus Estados miembros, notablemente en los llamados «países periféricos», se podrían corregir de forma gradual. No obstante, en muy poco tiempo, la crisis financiera iniciada en 2008 puso en evidencia que no podría ser así. Se ha tenido que retomar la, durante tiempo olvidada, agenda de reformas estructurales para implementarla a marchas forzadas, al tiempo que se intentan sanear las finanzas públicas y se lleva a cabo el proceso de desapalancamiento en el sector privado. En los momentos más difíciles de la crisis, cuando la desconfianza hacia los países periféricos alcanzó su punto álgido, parecía una quimera poder llevar a cabo todos los ajustes al mismo tiempo. Sin embargo, ya se empiezan a obtener las primeras señales convincentes de que el proceso de reequilibrio está en marcha.

El ámbito en el que se ha producido un mayor progreso es el externo. El déficit por cuenta corriente de la periferia, que alcanzó el 6,7% del PIB en 2008, bajó hasta el 1,7% en 2012 según las previsiones de la Comisión Europea (CE). Ello es resultado, en parte, de la caída de la demanda interna en estos países pero, también, de las mejoras en la competitividad en precios que se están consiguiendo. Además, esta corrección se está llevando a cabo sin que los países del centro hayan impulsado políticas expansivas de su demanda interna, lo que habría hecho el proceso más llevadero. La corrección de los desequilibrios internos también está bien encaminada, pero la delicada situación económica que atraviesa la periferia hace que sea algo más lenta. Su déficit fiscal, que se situó en el 8,8% del PIB en 2009, descendió hasta el 5,2% en 2012 según las previsiones de la CE. Se situaría, por lo tanto, solo 2,2 puntos porcentuales por encima del límite fijado en los criterios de Maastricht. Para llevar a cabo este ajuste, además, se está teniendo que lidiar con el fuerte aumento de los costes de financiación

derivados, en parte, de las tensiones financieras. Mientras en la mayoría de países de la periferia el gasto en intereses de la deuda supera el 4% del PIB, en los países del centro se sitúa alrededor del 2%. El proceso de desapalancamiento de los países periféricos también parece encauzado, pero el ajuste pendiente en esta materia es todavía considerable y limitará la capacidad de recuperación a medio plazo. En este sentido, parece contradictoria la actuación de los países del centro, que pese a tener unos niveles de endeudamiento sustancialmente inferiores a los de la periferia, también están llevando a cabo un proceso de desapalancamiento.

Además de los problemas estructurales de los países de la periferia, la crisis también ha puesto en evidencia que los pilares institucionales sobre los que se construyó el proyecto común europeo están llenos de grietas. Para poderlos apuntalar, es imprescindible dotar la eurozona de los instrumentos necesarios para que, de ahora en adelante, puedan llevar a cabo un mayor control de los desequilibrios macroeconómicos, fiscales y del sistema financiero. Sin embargo, mientras en este último ámbito se ha llegado a acuerdos de calado, como la transferencia al Banco Central Europeo de las funciones de supervisión de la banca europea, en los dos otros frentes los avances han sido más modestos. Además, no se podrán llevar adelante sin antes mejorar la legitimidad democrática de las instituciones europeas, ya que para poderlos acometer se precisarán importantes cesiones de soberanía. El proceso es extremadamente complejo, pero en tiempos excepcionales se requieren decisiones excepcionales.

### *España*

La economía española sigue en recesión, sin embargo, el ritmo de deterioro de la actividad podría haberse estabilizado. En el tercer trimestre de 2012, la variación intertrimestral del producto interior bruto (PIB) fue del -0,3%, una caída menor de lo que se esperaba debido, sobre todo, al adelanto de compras por el efecto IVA y por una evolución muy favorable de las exportaciones. El primer factor, por su carácter temporal, no ayudará en el cuarto trimestre y las exportaciones difícilmente podrán mantener el ritmo de crecimiento exhibido en el tercer trimestre.

Así, los indicadores adelantados del cuarto trimestre correspondientes a los meses de octubre y noviembre muestran que la actividad sigue en declive en el cuarto trimestre, pero, de momento, no hay señales de que la recesión se esté agravando de forma sustancial. La tasa de variación interanual del índice de producción industrial corregido por efectos de calendario de octubre, por ejemplo, mejoró más de cuatro puntos porcentuales respecto a septiembre y se situó en el -3,3%. Esta menor caída podría explicarse por el impulso de las exportaciones, que son, por ahora, la única vía de crecimiento del sector industrial.

### *Francia*

Geográficamente, es destacable la intensa caída de cinco décimas en el IPC de Francia hasta el 1,6% interanual. Mientras que los costes laborales unitarios cayeron 1,7% en Francia, lo que también suponen una pérdida significativa de poder adquisitivo para los hogares y podrían así impactar negativamente sobre la capacidad de consumo.

## **Situación del mercado**

### **Mercado de alquiler**

#### *Barcelona*

En el mercado de oficinas de Barcelona, el volumen contratado durante el cuarto trimestre ha descendido hasta un 35% comparado con el trimestre anterior, alcanzando los 40.300 m<sup>2</sup>. El volumen total acumulado asciende a 199.000 m<sup>2</sup> durante todo el ejercicio 2012, lo que supone un descenso del 26% si se compara con el ejercicio 2011. Por lo que respecta a la ubicación, los volúmenes de contratación más elevados del año se han registrado en el centro ciudad y en las nuevas áreas de negocio. En estas dos zonas se encuentra el 63% de la superficie contratada.

La zona CBD en Paseo de Gracia / Diagonal es el área donde se han protagonizado las dos mayores transacciones. Parece ser que en esta zona las compañías encuentran en la actualidad buen producto a rentas muy competitivas, sin necesidad de trasladarse fuera de la ciudad. Por lo que se puede afirmar, que la zona prime es la zona en la que se producen más operaciones.

La tasa de disponibilidad media en Barcelona asciende a un 13,8% para todo el mercado y en la zona prime se sitúa en el 9,4%. Para el año 2013 están previstos 62.000 m<sup>2</sup> de oferta nueva especulativa centrada en 5 proyectos, una oferta futura un tanto reducida.

En las zonas prime, las rentas de oficinas durante este último trimestre, se han mantenido estables, con una renta máxima de 18,00€/m<sup>2</sup>/mes. En el resto de zonas la tendencia continúa a la baja. El descenso medio de rentas máximas en Barcelona en 2012 ha sido del 6,45%. Mientras que en Paseo de Gracia / Diagonal no ha llegado al 3%. La Periferia es la zona que ha sufrido más, con una bajada del 10,40%. La previsión para la evolución de las rentas en 2013 continúa siendo que se mantendrán ciertos descensos, si bien éstos dependerán de las variables macroeconómicas.

#### *Madrid*

El volumen de transacciones durante este último trimestre ha sido algo mejor que los últimos trimestres, superando los 73.000 m<sup>2</sup> contratados. Sin embargo, comparado con el mismo período de años anteriores, tenemos que remontarnos a mediados de los años 90 para encontrar niveles parecidos. La ausencia de operaciones mayores de 5.000 m<sup>2</sup> durante 2012 ha ocasionado que el volumen de contratación se haya limitado, por lo que se espera que el 2013 mejore gracias a la posible materialización de operaciones de gran volumen. Si en los trimestres anteriores, ya se confirmaba la presencia dominante en la zona CBD, cabe destacar, que durante el cuarto trimestre del ejercicio, el 60% de la demanda de oficinas se encuentra en la zona CBD.

Durante este cuarto trimestre la tasa de disponibilidad alcanza el 12,1%, cifra un 6,3% más alta que la del trimestre anterior. En la zona prime se sitúa en el 9,1%. La reducción y liberación de espacios, sumado a las nuevas superficies terminadas y entregadas han sido determinantes para el aumento de la disponibilidad en todas las zonas.

Por primera vez desde el año 2009, la renta Prime en Madrid se ha mantenido constante durante el trimestre en 24,25 €/m<sup>2</sup>/mes debido a la disminución de producto de calidad en la mejor zona. Por su parte, los máximos del resto de las zonas siguieron disminuyendo suavemente debido a la falta de transacciones, y pese a la existencia de productos de buena calidad. Podemos afirmar que la zona más estable es la zona Prime y se espera para finales de 2013 una estabilización más duradera.

Según algunos brokers, el mercado de oficinas madrileño podría haber tocado fondo en 2012 debido a la difícil situación de España en el contexto de la crisis del euro. El ejercicio 2013 será un año de transición, en el que se prevé que la situación podría empezar a mejorar.

## Paris

La contratación acumulada en la región de París durante todo el ejercicio 2012 ha alcanzado la cifra de 2.380.000m<sup>2</sup>, cifra que supone un descenso de tan sólo un 3% con respecto al ejercicio 2011. Mientras que en el triángulo de oro la contratación acumulada fue de 344.903 m<sup>2</sup>.

Por tercer año consecutivo la tasa de disponibilidad se mantiene estable con una oferta inmediata de 3.585.000 m<sup>2</sup>, lo que supone una tasa de 6,8% para la región de París, mientras que en la zona CBD la tasa se sitúa en el 5%, con una oferta inmediata de 340.000 m<sup>2</sup>. Durante el ejercicio 2012 se han efectuado un total de 70 operaciones de más 5.000 m<sup>2</sup>, que incluirían 12 operaciones de más de 20.000 m<sup>2</sup> con más de 1.100.000 m<sup>2</sup> contratados lo que supone el 47% de la superficie total alquilada durante todo el año.

Los precios prime de alquiler en el área CBD han descendido ligeramente al final del año situándose en 770€/m<sup>2</sup>/año aunque siguen por encima de los niveles del 2011. Este descenso se debe a un menor número de transacciones por encima de los 800€/m<sup>2</sup>/año.

Si bien el contexto macroeconómico en Francia podría ejercer cierta presión sobre las rentas del mercado de París en general, el mercado CBD se caracteriza por escasez de oferta de activos Prime, hecho que debería mantener las rentas en niveles elevados. Empresas de consultoría y despachos de abogados siguen compitiendo por inmuebles nuevos de calidad en la zona y están dispuestos a pagar rentas elevadas.

Fuentes consultadas: Informes a diciembre 2012 de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, Aguirre Newman y La Caixa.

### **Hechos más significativos**

#### *Introducción*

En este contexto macroeconómico y sectorial, los hechos más significativos del grupo han sido los siguientes:

- La cifra de negocio ha sido de 225,3 millones de euros, correspondientes al negocio recurrente del grupo, el negocio de alquiler. Adicionalmente, el Grupo ha ingresado 20,3 millones de euros en concepto de venta de activos de inversión.
- El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses es de 191,8 millones de euros, incluidos 21,0 millones de euros de resultados de la participación mantenida en SIIC de París.
- La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle y Atis Real al cierre del ejercicio, ha sido de 19,1 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia (236,3 millones de euros) como en España (-217,2 millones de euros), es fruto de un incremento del valor en términos homogéneos del 0,8% de los activos de alquiler en explotación respecto diciembre 2011 (-12,8% en España y +7,6% en Francia).
- La activación de gastos financieros, correspondientes a la financiación de las inversiones inmobiliarias en curso, ha alcanzado los 12,5 millones de euros.
- El Resultado financiero neto ha sido de 149,0 millones de euros, incluidos 12,5 millones de euros de gastos financieros capitalizados y 21,0 millones de euros de resultados atribuidos de la participación mantenida en SIIC de París.
- Así mismo, debido al plan de desinversiones de activos no estratégicos acordado en el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera del Grupo, se han realizado ajustes valorativos que afectan mayoritariamente a la participación en Colren, FCC y Riofisa, clasificados en la partida "Beneficio/ (Pérdida) de actividades discontinuadas, que ascienden a -419,2 millones de euros.
- Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los socios minoritarios (134,6 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a -1.129,0 millones de euros.

- La valoración de activos en el segundo semestre de 2012 alcanza los 6.694 millones de euros; de los cuales 5.535 millones de euros corresponden al negocio recurrente del Grupo, el negocio de alquiler, incluyendo la participación del 29.99% de SFL en SIIC de París. En términos homogéneos, la valoración del negocio patrimonial supone un incremento del valor total de los activos del 4,3% respecto la valoración de diciembre 2011. Los 1.159 millones de euros restantes corresponden al negocio residencial y comercial del Grupo, clasificado como actividad discontinuada, que supone en términos homogéneos una disminución del 22,7% respecto diciembre 2011.

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

#### *Negocio de Alquiler*

- Los ingresos por renta ascienden a 225,3 millones de euros. Un 67% de los ingresos (150,2 millones de euros) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 75,1 millones de euros restantes han sido generados en España.
- La mayor parte de los ingresos se concentra en los edificios de oficinas (un 81%) y en centros comerciales (un 17%), mientras que por zona geográfica los ingresos por rentas se distribuyen mayoritariamente, en los tres grandes mercados en los que está presente Grupo Colonial (París 67%, Madrid 19% y Barcelona 14%).
- Al cierre del ejercicio 2012, Grupo Colonial cuenta con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizan cerca de 1,1 millones de m<sup>2</sup>, sin incluir Riofisa que se encuentra clasificada como activo mantenido para la venta. La mayor parte de dicha cartera, el 82%, se encuentra en explotación a 31 de diciembre de 2012. El porcentaje global de ocupación se ha situado en el 83,8% a diciembre 2012.
- El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante el ejercicio 2012, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan más de 118.000m<sup>2</sup> (68% en España y 32% en Francia).
- Al cierre del ejercicio 2012, Grupo Colonial cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba 5 edificios de oficinas, sin incluir Riofisa que se encuentra clasificada como activo mantenido para la venta. En total suman más de 97.000m<sup>2</sup> de superficie, que entrarán en explotación entre 2013 y 2015.

#### *Negocio Residencial*

- Durante el ejercicio 2012, las ventas contables de promociones han ascendido a 27,3 millones de euros. Así mismo, indicar que no se han producido ventas de suelo durante dicho ejercicio.
- En el negocio residencial, Colonial continúa con la estrategia de reducir progresivamente su presencia, por lo que el stock de viviendas ha disminuido significativamente respecto al mismo periodo del año anterior. En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 94 unidades (vs. 204 unidades a finales del ejercicio anterior). De las 94 viviendas en stock, 1 vivienda ya ha sido pre-venta, el resto (93 viviendas) están en proceso de venta, por lo que al cierre del ejercicio, el stock de viviendas pendientes de entregar asciende a 0,1 millones de euros, equivalentes a 1 vivienda.
- La venta comercial de viviendas y locales comerciales en el transcurso del ejercicio 2012 ha ascendido a 23,0 millones de euros.
- La reserva de suelo residencial al cierre del ejercicio asciende a 1,7 millones de m<sup>2</sup>. El 53% están ubicados en Andalucía y el 47% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma).

## 2. Evolución previsible

### ***Negocio de Alquiler***

En España, la previsión para la evolución de las rentas en 2013 continúa siendo que se mantendrán ciertos descensos, si bien éstos dependerán de las variables macroeconómicas.

Según algunos brokers, el mercado de oficinas madrileño podría haber tocado fondo en 2012 debido a la difícil situación de España en el contexto de la crisis del euro. El ejercicio 2013 será un año de transición, en el que se prevé que la situación podría empezar a mejorar.

Si bien el contexto macroeconómico en Francia podría ejercer cierta presión sobre las rentas del mercado de París en general, el mercado CBD se caracteriza por escasez de oferta de activos Prime, hecho que debería mantener las rentas en niveles elevados. Empresas de consultoría y despachos de abogados siguen compitiendo por inmuebles nuevos de calidad en la zona y están dispuestos a pagar rentas elevadas.

## 3. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

Véase apartado D.1 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

## 4. Investigación y desarrollo

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

## 5. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2012 Inmobiliaria Colonial S.A. ha realizado operaciones con acciones propias, resultando un saldo neto final a 31 de diciembre de 2012 de 1.710.000 acciones de 1.710.000 euros de valor nominal, que representan un 0,76% del Capital Social de la Sociedad Dominante.

## 6. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio.

## 7. Otros aspectos

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, se elabora por parte de Inmobiliaria Colonial, S.A. ("Colonial" o "la Sociedad Dominante") el presente Informe explicativo de las materias que, en cumplimiento del citado precepto, se exponen a continuación.

### ***a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente***

Véase apartado A.1 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

### ***b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores***

Véase el apartado 2 del Anexo al Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

### ***c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas***

Véase apartado A.2 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**d) Cualquier restricción al derecho de voto**

Véase apartado A.10 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**e) Los pactos parasociales**

Véase apartado A.6 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad.**

*Nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración*

Véanse apartados B.1.19 y B.1.20 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.  
*Modificación de Estatutos sociales de la Sociedad Dominante*

Véase el apartado 3 del Anexo al Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones**

*Poderes de los miembros del Consejo de Administración*

La gestión, administración y representación de la Sociedad en juicio y fuera de él corresponde al Consejo de Administración actuando colegiadamente, centrando su actividad fundamentalmente en la supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad, así como en la consideración de todos aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.

La ejecución de sus acuerdos corresponderá al consejero o consejeros que el propio Consejo designe, y en su defecto, al Presidente, o al apoderado con facultades de ejecutar los acuerdos sociales.

El Consejo de Administración se halla investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la Sociedad, y a la administración y disposición de su patrimonio, correspondiéndole todas las facultades no atribuidas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General de Accionistas.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada el pasado 15 de octubre de 2008, acordó conceder solidariamente la totalidad de las facultades legal y estatutariamente delegables, salvo las legalmente indelegables, al Consejero Delegado de la Sociedad. Dicho acuerdo fue ratificado el 28 de noviembre de 2008 por el Consejo de Administración, una vez se hubo ratificado el nombramiento como consejero por la Junta General Extraordinaria celebrada el 21 de noviembre de 2008.

*Poderes relativos a la posibilidad de emitir y recomprar acciones*

Véase apartado A.9 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.**

Véase apartado 4 del Anexo al Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

***j) Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.***

Véase apartados B.1.13 y B.1.16 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012 y del apartado 5 del Anexo a dicho informe.

#### **8. Informe anual de Gobierno Corporativo**

A los efectos del artículo 526 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual del Gobierno Corporativo del ejercicio 2012 forma parte del presente Informe de Gestión consolidado.



**Inmobiliaria Colonial, S.A.**

Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2012

---

El Informe Anual de Gobierno Corporativo ha sido remitido a la CNMV con fecha 28 de febrero de 2013 y puede ser consultado en la siguiente dirección electrónica

<http://www.cnmv.es/Portal/consultas/EE/InformacionGobCorp.aspx?nif=A-28027399>

# Colonial

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que se relacionan a continuación, declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que la información financiera anual de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2012, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 28 de febrero de 2013 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los respectivos informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Barcelona, a 28 de febrero de 2013.

D. Juan José Brugera Clavero  
Presidente

D. Javier Faus Santasusana  
Consejero

D. Pedro Viñolas Serra  
Consejero Delegado

D. Javier Iglesias de Ussel Ordís  
Consejero

D. Carlos Gramunt Suárez  
Consejero

D. Alberto Ibáñez González  
Consejero

D. Jean-Luc Ransac  
Consejero

D. Alain Chetrit  
Consejero



## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL**

José María Sagardoy Llonis, Consejero del Consejo de Administración de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., declara, hasta donde alcanza su conocimiento, que la información financiera anual de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2012, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 28 de febrero de 2013 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los respectivos informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Madrid, 28 de febrero de 2013

**José María Sagardoy Llonis**  
*Consejero*



## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL**

Carlos Fernández-Lerga Garralda, Consejero del Consejo de Administración de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., declara, hasta donde alcanza su conocimiento, que la información financiera anual de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2012, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 28 de febrero de 2013 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los respectivos informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Madrid, 28 de febrero de 2013

**Carlos Fernández-Lerga Garralda**  
*Consejero*

## **Inmobiliaria Colonial, S.A.**

Cuentas Anuales del  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de  
Inmobiliaria Colonial, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. (la "Sociedad"), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Colonial, S.A. al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 17 de las cuentas anuales adjuntas, en las que se indica que el 31 de diciembre de 2011 la Sociedad mantenía registrados impuestos diferidos de activo y de pasivo por importes de 851 y 101 millones de euros, respectivamente. La recuperación de estos importes estaba basada en el plan de negocio de la Sociedad que contemplaba la rotación de ciertos activos y la realización de determinadas operaciones de inversión en el futuro. A 31 de diciembre de 2012 los Administradores han actualizado el plan de negocio considerando la evolución del mercado inmobiliario en este ejercicio y, a los efectos de evaluar la recuperación de los impuestos diferidos, han considerado, exclusivamente, los resultados de las actividades ordinarias procedentes de la cartera actual de inmuebles. Como consecuencia de dicha revaluación la Sociedad ha procedido a sanear impuestos diferidos de activo por importe de 520 millones de euros, de forma que a 31 de diciembre de 2012 el saldo de impuestos diferidos de activo y pasivo registrados asciende a 330 y 101 millones de euros.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Rafael Abella

28 de febrero de 2013

COL·LEGI  
DE CENSORS JURATS  
DE COMPTES  
DE CATALUNYA

Membre exercent:

DELOITTE, S.L.

Any 2013 N.º 20/13/00919  
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

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 1/2011, d'11 de juliol.

# **Inmobiliaria Colonial, S.A.**

Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012 e  
Informe de Gestión





INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.12	31.12.11	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.12	31.12.11
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
<b>Inmovilizado intangible-</b>	<b>Nota 5</b>	<b>253</b>	<b>142</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>		<b>437.893</b>	<b>1.275.413</b>
Aplicaciones informáticas		253	142	<b>Capital-</b>		<b>225.918</b>	<b>225.918</b>
<b>Inmovilizado material-</b>	<b>Nota 6</b>	<b>11.079</b>	<b>13.395</b>	Capital escriturado		225.918	225.918
Terrenos y construcciones		17.970	18.018	<b>Prima de emisión-</b>		<b>102</b>	<b>93</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.409	1.726	<b>Reservas-</b>		<b>1.083.616</b>	<b>1.066.869</b>
Deterioro Inmovilizado material		(8.300)	(6.349)	Legal y estatutarias		5.080	3.252
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>	<b>Nota 7</b>	<b>1.101.569</b>	<b>1.260.238</b>	Otras reservas		1.078.536	1.063.617
Terrenos		993.706	913.610	<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias-</b>		<b>(38.280)</b>	<b>(36.786)</b>
Construcciones e instalaciones		340.258	312.415	<b>Resultados de ejercicios anteriores-</b>		<b>-</b>	<b>(1.413)</b>
Inmovilizado en curso y anticipos		76.018	201.551	<b>Resultado del ejercicio (Pérdidas)</b>		<b>(837.243)</b>	<b>18.287</b>
Deterioro inversiones inmobiliarias		(308.413)	(167.338)	<b>Otros instrumentos de patrimonio neto-</b>		<b>3.780</b>	<b>2.445</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-</b>	<b>Nota 9</b>	<b>1.153.825</b>	<b>1.097.024</b>	<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-</b>		<b>(15.780)</b>	<b>(26.512)</b>
Instrumentos de patrimonio del grupo		1.414.289	1.414.289	Activos financieros disponibles para la venta		-	(7.910)
Créditos a empresas	<b>Notas 9 y 19</b>	3.894	1.050	Operaciones de cobertura		(15.780)	(18.602)
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas		(264.358)	(318.315)	<b>Total patrimonio neto</b>	<b>Nota 13</b>	<b>422.113</b>	<b>1.248.901</b>
<b>Inversiones financieras no corrientes-</b>	<b>Nota 9</b>	<b>36.915</b>	<b>70.280</b>				
Derivados	<b>Nota 10</b>	83	3.320	<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Otros activos financieros no corrientes		36.832	66.960	<b>Provisiones no corrientes-</b>	<b>Nota 14</b>	<b>155.944</b>	<b>8.400</b>
<b>Activos por impuesto diferido-</b>	<b>Nota 17</b>	<b>330.032</b>	<b>851.186</b>	Obligaciones por prestaciones no corrientes al personal		146	5
<b>Total activo no corriente</b>		<b>2.633.673</b>	<b>3.292.265</b>	Otras provisiones		155.798	8.395
				<b>Deudas no corrientes-</b>		<b>1.944.640</b>	<b>2.007.320</b>
				Deudas con entidades de crédito	<b>Nota 15</b>	1.937.844	1.987.022
				Derivados	<b>Nota 10</b>	-	12.920
				Otros pasivos financieros no corrientes	<b>Nota 16</b>	6.796	7.378
				<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Nota 19</b>	<b>40.964</b>	<b>40.337</b>
				<b>Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Púb</b>	<b>Nota 17</b>	<b>110.381</b>	<b>129.735</b>
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>2.251.929</b>	<b>2.185.792</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>							
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta-</b>	<b>Nota 11</b>	<b>99.952</b>	<b>144.810</b>	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>		<b>6.771</b>	<b>7.325</b>	<b>Deudas corrientes-</b>		<b>61.617</b>	<b>28.568</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.781	4.705	Deudas con entidades de crédito	<b>Nota 15</b>	47.483	21.272
Clientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 19</b>	337	246	Derivados	<b>Nota 10</b>	14.134	7.296
Deudores varios	<b>Nota 11</b>	2	2	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes-</b>	<b>Nota 19</b>	<b>583</b>	<b>35</b>
Anticipos a proveedores		182	440	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>		<b>62.166</b>	<b>69.679</b>
Personal		6	4	Proveedores		33.429	34.380
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 17</b>	2.463	1.928	Acreedores varios		987	1.396
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-</b>	<b>Nota 19</b>	<b>4.556</b>	<b>13.130</b>	Pasivos por impuesto corriente	<b>Nota 17</b>	-	1.223
Créditos a empresas grupo y asociadas corrientes		4.556	13.130	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 17</b>	27.750	32.180
<b>Inversiones financieras corrientes-</b>		<b>13.121</b>	<b>26.559</b>	Anticipos de clientes		-	500
Instrumentos de patrimonio corrientes	<b>Nota 12</b>	12.255	24.866	<b>Periodificaciones a corto plazo-</b>		<b>13</b>	<b>50</b>
Créditos a empresas		866	866	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>124.379</b>	<b>98.332</b>
Otros activos financieros		-	827	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2.798.421</b>	<b>3.533.025</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo-</b>		<b>1</b>	<b>11</b>				
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>	<b>Nota 15</b>	<b>40.347</b>	<b>48.925</b>				
Tesorería		40.347	48.925				
<b>Total activo corriente</b>		<b>164.748</b>	<b>240.760</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.798.421</b>	<b>3.533.025</b>				

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2012.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>Nota 18</b>	<b>123.307</b>	<b>124.855</b>
Ventas		68.494	71.329
Prestaciones de servicios		1.113	927
Ingresos por participaciones en capital en empresas del Grupo		53.700	52.599
<b>Otros ingresos de explotación-</b>		<b>650</b>	<b>487</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		650	487
<b>Gastos de personal-</b>	<b>Nota 18</b>	<b>(7.837)</b>	<b>(7.615)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(5.505)	(6.175)
Cargas sociales		(2.332)	(1.440)
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(50.565)</b>	<b>(16.379)</b>
Servicios exteriores		(15.185)	(13.895)
Tributos		(2.357)	(1.228)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Nota 9</b>	(33.015)	(1.234)
Otros gastos de gestión corriente		(8)	(22)
<b>Amortización del inmovilizado-</b>	<b>Notas 5, 6 y 7</b>	<b>(24.380)</b>	<b>(24.278)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>		<b>7.000</b>	<b>3.592</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-</b>		<b>(168.661)</b>	<b>(105.261)</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Nota 5, 6, 7 y 11</b>	(166.131)	(89.462)
Resultados por enajenaciones y otros	<b>Nota 11</b>	(2.530)	(15.799)
<b>Resultado de explotación-</b>		<b>(120.486)</b>	<b>(24.599)</b>
<b>Ingresos financieros-</b>	<b>Nota 18</b>	<b>1.740</b>	<b>2.510</b>
<b>De participaciones en instrumentos de patrimonio-</b>		<b>827</b>	<b>1.736</b>
En terceros		827	1.736
<b>De valores negociables y otros instrumentos financieros-</b>		<b>913</b>	<b>774</b>
En empresas del grupo y asociadas		913	445
En terceros		-	329
<b>Gastos financieros-</b>	<b>Nota 18</b>	<b>(75.442)</b>	<b>(78.093)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(45.084)	(47.311)
Por deudas con terceros		(30.358)	(30.782)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros-</b>	<b>Nota 18</b>	<b>(134)</b>	<b>(4.694)</b>
Cartera de negociación y otros		(134)	(4.694)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-</b>		<b>(122.425)</b>	<b>53.907</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Notas 12, 14 y 18</b>	(122.430)	53.907
Resultados por enajenaciones y otros		5	-
<b>Resultado financiero-</b>		<b>(196.261)</b>	<b>(26.370)</b>
<b>Resultado antes de impuestos-</b>		<b>(316.747)</b>	<b>(50.969)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 17</b>	(520.496)	69.256
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-</b>		<b>(837.243)</b>	<b>18.287</b>
<b>Resultado del ejercicio-</b>		<b>(837.243)</b>	<b>18.287</b>

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2012.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	<b>Ejercicio 2012</b>	<b>Ejercicio 2011</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>(837.243)</b>	<b>18.287</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	4.031	(25.200)
Efecto impositivo	(1.209)	7.560
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	(12.594)	1.004
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)</b>	<b>(9.772)</b>	<b>(16.636)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	115
Efecto impositivo	-	(35)
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	20.504	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)</b>	<b>20.504</b>	<b>80</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)</b>	<b>(826.511)</b>	<b>1.731</b>

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2012.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL**

**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de Valor: instrumentos financieros (Nota 12)	Ajustes por cambios de valor	Total
<b>Saldo 31 de diciembre de 2010</b>	<b>2.710.966</b>	<b>4.217.294</b>	<b>(411.033)</b>	<b>(36.704)</b>	<b>(4.514.063)</b>	<b>(711.026)</b>	<b>1.831</b>	<b>(8.914)</b>	<b>(1.042)</b>	<b>1.247.309</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	18.287	-	1.004	(17.560)	1.731
Operaciones con accionistas:										
Aumentos de capital	-	-	(676)	-	-	-	-	-	-	(676)
Reducciones de capital	(1.452.628)	(4.217.294)	446.246	-	5.223.676	-	-	-	-	-
Reducción de nominal por acción	(1.032.432)	-	1.032.432	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de otros instrumentos de patrimonio neto	12	93	-	-	-	-	(103)	-	-	2
Distribución de resultados	-	-	-	-	(711.026)	711.026	-	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	-	(82)	-	-	617	-	-	535
Coste financiero de los instrumentos de patrimonio	-	-	(100)	-	-	-	100	-	-	-
<b>Saldo 31 de diciembre de 2011</b>	<b>225.918</b>	<b>93</b>	<b>1.066.869</b>	<b>(36.786)</b>	<b>(1.413)</b>	<b>18.287</b>	<b>2.445</b>	<b>(7.910)</b>	<b>(18.602)</b>	<b>1.248.901</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(837.243)	-	7.910	2.822	(826.511)
Operaciones con accionistas:										
Conversión de otros instrumentos de patrimonio neto	-	9	(16)	-	-	-	(9)	-	-	(16)
Distribución de resultados	-	-	16.874	-	1.413	(18.287)	-	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	-	(1.494)	-	-	1.233	-	-	(261)
Coste financiero de los instrumentos de patrimonio	-	-	(111)	-	-	-	111	-	-	-
<b>Saldo 31 de diciembre de 2012</b>	<b>225.918</b>	<b>102</b>	<b>1.083.616</b>	<b>(38.280)</b>	<b>-</b>	<b>(837.243)</b>	<b>3.780</b>	<b>-</b>	<b>(15.780)</b>	<b>422.113</b>

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2012.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2012**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):</b>		<b>32.501</b>	<b>7.927</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones continuadas-		(316.747)	(50.969)
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones discontinuadas-		-	-
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>361.575</b>	<b>100.276</b>
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	24.380	24.278
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5, 6, 7 y 11	166.131	89.462
Correcciones valorativas de actividades interrumpidas		-	-
Variación de provisiones	Nota 9	26.015	(2.358)
Imputación de subvenciones		-	-
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 9	2.530	15.799
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 12 y 14	122.425	(53.907)
Ingresos financieros	Nota 18	(55.440)	(55.109)
Gastos financieros	Nota 18	75.442	78.093
Diferencias de cambio		-	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		134	4.694
Gastos de ampliación de capital		(42)	(676)
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(1.829)</b>	<b>(4.200)</b>
Existencias		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		(233)	(2.611)
Otros activos corrientes	Nota 12	854	939
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.445)	(3.209)
Otros pasivos corrientes		(37)	42
Otros activos y pasivos no corrientes		(968)	639
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(10.498)</b>	<b>(37.180)</b>
Pagos de intereses		(38.736)	(67.907)
Cobros de dividendos	Nota 18	54.527	53.509
Cobros de intereses		796	655
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	-
Otros cobros (pagos) de impuestos		(16.511)	(19.361)
Cobros y pagos cancelación de derivados		(10.574)	(4.076)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>8.748</b>	<b>(9.681)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(10.452)</b>	<b>(35.365)</b>
Empresas del grupo y asociadas		(2.844)	(13)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(204)	(84)
Inmovilizado material	Nota 6	(26)	(247)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(6.306)	(21.786)
Otros activos financieros		-	(11.235)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	(1.073)	(2.000)
Unidad de negocio		-	-
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>19.200</b>	<b>25.684</b>
Empresas del grupo y asociadas		-	-
Inmovilizado material		-	9
Inversiones inmobiliarias		-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	19.200	25.675
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(49.826)</b>	<b>(8.121)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(1.494)</b>	<b>82</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		(1.494)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	82
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>(48.333)</b>	<b>(8.203)</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(47.514)	(7.592)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		(819)	(611)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(8.578)</b>	<b>(9.875)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR APORTACIÓN NO DINERARIA</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		48.925	58.800
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		40.347	48.925

## **Inmobiliaria Colonial, S.A.**

Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012

### **1. Actividad de la Sociedad**

Inmobiliaria Colonial, S.A., (anteriormente denominada Grupo Inmocaral, S.A.), en adelante "la Sociedad", fue constituida como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido el 8 de noviembre de 1956 con la denominación social de Grupo Fosforera, S.A.

Con fecha 19 de abril del 2007, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó su redenominación social por la de Inmobiliaria Colonial, S.A., así como el cambio de domicilio social, que se fijó en Avenida Diagonal, 532, Barcelona.

Inmobiliaria Colonial, S.A., tiene como actividad principal el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles, así como la gestión de participaciones financieras. La Sociedad desarrolla su actividad patrimonialista de alquiler de oficinas en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y Francia (París) a través de su participación en el Grupo cuya sociedad cabecera es Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, SFL). Asimismo, efectúa la actividad de desarrollo de suelo y de promoción inmobiliaria en España a través de su participación en Asentia Project, S.L.U., así como la promoción y explotación de centros comerciales y parques empresariales en España, Rumanía y Bulgaria a través de su participación indirecta en el Grupo Riofisa.

Durante el ejercicio 2010 se llevó a cabo la segregación y aportación a la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. de la rama de actividad de suelo y promoción, que incluía las acciones de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., a la cual se aportó un proyecto ubicado en Sevilla. Asimismo, se llevó a cabo la aportación no dineraria a la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. del proyecto inmobiliario Llacuna, sito en Barcelona. Estas operaciones se realizaron en el marco de los acuerdos adoptados en el "Acuerdo marco de Refinanciación" firmado el 19 de febrero de 2010 entre la Sociedad y las entidades financieras.

El 16 de junio de 2002 y el 29 de junio de 2006, se llevaron a cabo sendas ampliaciones de capital realizadas, parcialmente, mediante aportaciones no dinerarias. Por su parte, en el ejercicio 2007 se llevó a cabo la fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (antes Grupo Inmocaral, S.A.) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). Por último, en el ejercicio 2008, Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbente) se fusionó con las sociedades Subirats-Coslada Logística, S.L.U., Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U., Dehesa de Valme, S.L., Urbaplan 2001, S.A.U., Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Inversiones Tres Cantos, S.L. e Inversiones Notenth, S.L. (sociedades absorbidas).

Todas las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria anteriores se acogieron al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Toda la información relevante de dichas operaciones societarias conforme a lo dispuesto legalmente, se detalla en las cuentas anuales de los ejercicios correspondientes.

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

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien la Sociedad sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos, construcciones, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el 28 de junio de 2012 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con el Real Decreto 1159/2010 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2012.

### **c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### **d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- Principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.h).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación (Nota 17).
- La valoración y el deterioro de las inversiones financieras (Nota 4.e).



- Las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias que se derivan de un menor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 7).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado durante los ejercicios 2012 y 2011 de acuerdo al método de capitalización de los ingresos (Nota 4.c).

- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 4.f).
- La vida útil de los activos materiales para uso propio (Nota 4.b).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2012, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, excepto para los test de deterioro del fondo de comercio que no podrá revertir en el futuro, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

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

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2011.

#### **f) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

#### **g) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2011.

#### **h) Principio de empresa en funcionamiento**

La Sociedad ha incurrido, durante el presente ejercicio, en pérdidas significativas como consecuencia, fundamentalmente, del saneamiento de los créditos fiscales activados en ejercicios anteriores, de las provisiones registradas en cobertura de las garantías entregadas del subgrupo Asentia, así como por el deterioro de los activos inmobiliarios derivado de la negativa evolución del mercado inmobiliario en España.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2012, el activo corriente de la Sociedad, sin considerar el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", cuya realización en el corto plazo depende, en buena parte, de la materialización de determinadas operaciones de desinversión de activos inmobiliarios, neta de los pasivos corrientes, es negativo por importe de 59.583 miles de euros.

El presupuesto de tesorería de la Sociedad del ejercicio 2013 contempla la generación de recursos suficientes, derivados tanto de los recursos del negocio propio de la Sociedad como de la utilización de la línea del préstamo sindicado no dispuesta al 31 de diciembre de 2012 (Nota 15), para atender todos los pagos en el corto plazo.

### **3. Aplicación del resultado**

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, no procede propuesta de distribución de resultado.

#### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **a) Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

###### *Fondo de comercio -*

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios, y no se amortiza. En su lugar, dichas unidades generadoras de efectivo se someten, al menos anualmente, a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

En concreto, la Sociedad registra en este epígrafe el fondo de comercio derivado de la fusión por absorción de Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), tal y como se describe en la Nota 1.

###### *Aplicaciones informáticas -*

El epígrafe "Aplicaciones informáticas" refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición e implantación de un sistema informático integrado, así como las posteriores ampliaciones o mejoras de dicho sistema, siendo amortizado de forma lineal a razón de un 25% anual.

###### *Deterioro de valor de activos intangibles -*

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del fondo de comercio o activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

La Dirección de la Sociedad lleva a cabo la comprobación del deterioro del valor de cada una de las UGEs anualmente, así como cuando existen indicios de que la unidad podría haberse deteriorado, comparando el importe en libros de la mencionada unidad generadora de efectivo, incluido el fondo de comercio, con el importe recuperable de dicha UGE.

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

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

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

## **b) Inmovilizado material**

### *Inmuebles para uso propio -*

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

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

### *Otro inmovilizado -*

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

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

La Sociedad amortiza su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 a 10
Otro inmovilizado	3 a 10

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

## **c) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su coste de adquisición, más las plusvalías asignadas como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1 entre Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

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

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2012 y 2011 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el ejercicio	
<b>Ejercicio 2012:</b> Costes financieros capitalizados	457	3,47%
<b>Ejercicio 2011:</b> Costes financieros capitalizados	493	3,25%

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

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 a 10
Otro inmovilizado	3 a 10

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina, periódicamente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente (Jones Lang LaSalle), de forma que al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante los ejercicios 2012 y 2011 es la de capitalización de los ingresos, que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

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

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles así como, de su ubicación. El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Exit yields (%) – Oficinas</i>	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	6,36	6,08
Total cartera	6,36	6,09
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	6,31	6,00
Total cartera	6,27	5,98

Hipótesis consideradas al 31 de diciembre de 2012				
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
<b>Barcelona –</b>				
Cartera en explotación	2,50	2,50	2,50	2,50
Total cartera	2,50	2,50	2,50	2,50
<b>Madrid –</b>				
Cartera en explotación	2,50	2,50	2,50	2,50
Total cartera	2,50	2,50	2,50	2,50

Hipótesis consideradas al 31 de diciembre de 2011				
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
<b>Barcelona –</b>				
Cartera en explotación	(1,97)	3,69	4,54	3,54
Total cartera	(1,97)	3,69	4,54	3,54
<b>Madrid –</b>				
Cartera en explotación	(1,88)	4,00	7,74	2,94
Total cartera	(1,88)	4,00	7,74	2,94

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tienen el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en los epígrafes “Inversiones inmobiliarias”, “Inmovilizado material” y “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance de situación adjunto:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2012	1.219.778	50.887	(49.153)
Diciembre 2011	1.441.925	56.208	(51.795)

Los ingresos devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 68.494 y 71.329 miles de euros, respectivamente (Nota 18), y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **d) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

##### *Arrendamiento operativo -*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

## **e) Instrumentos financieros**

### **Activos financieros -**

#### *Clasificación -*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquéllas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

#### *Valoración inicial -*

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

#### *Valoración posterior -*

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajene o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, como norma general, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### ***Pasivos financieros -***

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

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

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

### ***Instrumentos de patrimonio -***

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.



### ***Instrumentos financieros derivados -***

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de la parte eficiente de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en Patrimonio Neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando el instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en Patrimonio Neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto de la Sociedad se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

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

### **f) *Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas***

#### *Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta -*

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a coste o a su valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación, el menor.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea altamente probable y esté en condiciones para su venta inmediata en la situación actual y se espera que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de su clasificación como mantenido para la venta.

Inmobiliaria Colonial, S.A. procede a clasificar los activos no corrientes como activos mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada en el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva, y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses.

#### *Operaciones interrumpidas -*

Una operación interrumpida es todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

Para este tipo de operaciones, la Sociedad incluye dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos", tanto el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas como el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o bien por la enajenación o de los elementos que constituyen la actividad interrumpida.

Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, la Sociedad presenta en la partida contable mencionada anteriormente el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre del ejercicio al que corresponden las cuentas anuales.

#### **g) Deudores**

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

#### **h) Moneda funcional**

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

#### **i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

#### **j) Corriente / no corriente**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **k) Provisiones y pasivos contingentes**

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos (Nota 14).

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### **l) Prestaciones a los empleados**

##### *Indemnizaciones por cese -*

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2012 no existe registrada provisión alguna por este concepto.

#### **m) Pagos basados en acciones**

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

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

La Sociedad mantiene un plan de incentivos liquidable únicamente con acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. El importe de los servicios recibidos se valoran de acuerdo con el valor razonable (valor de cotización) de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. en el momento del acuerdo del plan de incentivos (Nota 20).

#### **n) Impuestos sobre beneficios**

El impuesto sobre sociedades comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

El balance de situación adjunto recoge los créditos fiscales cuya recuperación, se estima probable en un horizonte temporal razonable, bien por la propia evolución del mercado inmobiliario, bien por las bases imponibles positivas generadas por el resultado de las operaciones gestionadas por la Dirección de la Sociedad (Nota 17).

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

La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el número de grupo nº 6/08 (Nota 17).

#### **o) Ingresos y gastos**

##### *Criterio general -*

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

##### *Intereses recibidos -*

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad, atendiendo a lo recogido en la consulta del BOICAC 79, relacionada con el registro de determinados ingresos (dividendos, ingresos de préstamos a sociedades vinculadas, etc.) para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, refleja, los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas en las sociedades dependientes Société Foncière Lyonnaise, S.A., y Torre Marenostrum, S.L., como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18).

#### **p) Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

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

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2012 y 2011, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, ascienden a 9.328 y 9.769 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

**r) Estado de flujos de efectivo (método indirecto)**

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

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

**5. Inmovilizado intangible**

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

**Ejercicio 2012**

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones o (dotaciones)	Saldo final
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	4.651	204	4.855
<b>Total coste</b>	<b>4.651</b>	<b>204</b>	<b>4.855</b>
<b>Amortizaciones:</b>			
Aplicaciones informáticas	(4.509)	(93)	(4.602)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(4.509)</b>	<b>(93)</b>	<b>(4.602)</b>
<b>Total neto</b>	<b>142</b>	<b>111</b>	<b>253</b>

## Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones o (dotaciones)	Saldo final
<b>Coste:</b>			
Fondo de comercio	69.078	(69.078)	-
Aplicaciones informáticas	4.567	84	4.651
<b>Total coste</b>	<b>73.645</b>	<b>(68.994)</b>	<b>4.651</b>
<b>Amortizaciones:</b>			
Aplicaciones informáticas	(4.414)	(95)	(4.509)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(4.414)</b>	<b>(95)</b>	<b>(4.509)</b>
<b>Total neto</b>	<b>69.231</b>	<b>(69.089)</b>	<b>142</b>

El epígrafe "Fondo de comercio" recogía el fondo de comercio surgido en la fusión de Grupo Inmocaral, S.A. (actualmente, Inmobiliaria Colonial, S.A., sociedad absorbente) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) (Nota 1).

La Dirección de la Sociedad asignó la totalidad del fondo de comercio a la unidad generadora de efectivo (en adelante, "UGE") de la actividad de patrimonio.

A 31 de diciembre de 2011, se puso de manifiesto un deterioro del valor de la UGE de patrimonio y de su fondo de comercio asociado por importe de 69.078 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 4.419 y 4.297 miles de euros, respectivamente.

## **6. Inmovilizado material**

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

### **Ejercicio 2012**

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
<b>Coste:</b>				
Terrenos	16.876	-	-	16.876
Construcciones	2.344	-	-	2.344
Instalaciones técnicas	6.388	-	-	6.388
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.525	4	(14)	1.515
Otro inmovilizado	1.572	22	(4)	1.590
<b>Total coste</b>	<b>28.705</b>	<b>26</b>	<b>(18)</b>	<b>28.713</b>
<b>Amortizaciones:</b>				
Construcciones	(1.202)	(48)	-	(1.250)
Instalaciones técnicas	(5.127)	(207)	-	(5.334)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.233)	(69)	11	(1.291)
Otro inmovilizado	(1.399)	(64)	4	(1.459)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(8.961)</b>	<b>(388)</b>	<b>15</b>	<b>(9.334)</b>
<b>Deterioro:</b>	<b>(6.349)</b>	<b>(1.951)</b>	<b>-</b>	<b>(8.300)</b>
<b>Total neto</b>	<b>13.395</b>	<b>(2.313)</b>	<b>(3)</b>	<b>11.079</b>

## Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
<b>Coste:</b>				
Terrenos	16.876	-	-	16.876
Construcciones	2.344	-	-	2.344
Instalaciones técnicas	6.319	69	-	6.388
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.527	10	(12)	1.525
Otro inmovilizado	1.474	168	(70)	1.572
<b>Total coste</b>	<b>28.540</b>	<b>247</b>	<b>(82)</b>	<b>28.705</b>
<b>Amortizaciones:</b>				
Construcciones	(1.154)	(48)	-	(1.202)
Instalaciones técnicas	(4.905)	(222)	-	(5.127)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.156)	(89)	12	(1.233)
Otro inmovilizado	(1.403)	(58)	62	(1.399)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(8.618)</b>	<b>(417)</b>	<b>74</b>	<b>(8.961)</b>
<b>Deterioro:</b>	<b>(3.275)</b>	<b>(3.074)</b>	<b>-</b>	<b>(6.349)</b>
<b>Total neto</b>	<b>16.647</b>	<b>(3.244)</b>	<b>(8)</b>	<b>13.395</b>

Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 532 de la ciudad de Barcelona y una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid.

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2012, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una pérdida por deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 1.951 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 3.074 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 6.211 y 5.626 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.



## 7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

### Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Traspasos	Saldo final
<b>Coste:</b>				
Terrenos	913.610	-	80.096	993.706
Construcciones	289.692	336	33.180	323.208
Instalaciones	255.597	3.580	18.090	277.267
Inversiones inmobiliarias en curso	201.551	2.389	(127.922)	76.018
<b>Total coste</b>	<b>1.660.450</b>	<b>6.305</b>	<b>3.444</b>	<b>1.670.199</b>
<b>Amortizaciones:</b>				
Construcciones	(65.258)	(6.668)	(2.420)	(74.346)
Instalaciones	(167.616)	(17.231)	(1.024)	(185.871)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(232.874)</b>	<b>(23.899)</b>	<b>(3.444)</b>	<b>(260.217)</b>
<b>Deterioro:</b>	<b>(167.338)</b>	<b>(141.075)</b>	<b>-</b>	<b>(308.413)</b>
<b>Total neto</b>	<b>1.260.238</b>	<b>(158.669)</b>	<b>-</b>	<b>1.101.569</b>

### Ejercicio 2011

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Traspasos	Saldo final
<b>Coste:</b>					
Terrenos	960.275	87	-	(46.752)	913.610
Construcciones	299.962	299	(480)	(10.089)	289.692
Instalaciones	264.808	5.712	(4.157)	(10.766)	255.597
Inversiones inmobiliarias en curso	147.409	15.688	(20.793)	59.247	201.551
<b>Total coste</b>	<b>1.672.454</b>	<b>21.786</b>	<b>(25.430)</b>	<b>(8.360)</b>	<b>1.660.450</b>
<b>Amortizaciones:</b>					
Construcciones	(60.850)	(6.238)	114	1.716	(65.258)
Instalaciones	(159.936)	(17.528)	3.204	6.644	(167.616)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(220.786)</b>	<b>(23.766)</b>	<b>3.318</b>	<b>8.360</b>	<b>(232.874)</b>
<b>Deterioro:</b>	<b>(171.321)</b>	<b>(22.509)</b>	<b>26.492</b>	<b>-</b>	<b>(167.338)</b>
<b>Total neto</b>	<b>1.280.347</b>	<b>(24.489)</b>	<b>4.380</b>	<b>-</b>	<b>1.260.238</b>

### Movimientos del ejercicio 2012

Las adiciones del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012 corresponden principalmente con las inversiones realizadas en la rehabilitación un inmueble en Barcelona (Ausiàs March) por importe de 1.320 miles de euros y en Madrid (Martínez Villergas y Castellana 43) por importe de 2.350 miles de euros. Adicionalmente se han realizado inversiones en diversos inmuebles por importe de 2.635 miles de euros.

El movimiento de traspasos registrado en la partida "Inversiones inmobiliarias en curso" al 31 de diciembre de 2012 corresponde, principalmente, con la finalización de los trabajos de rehabilitación y acondicionamiento de los inmuebles de Martínez Villergas (Madrid) y Ausiàs March (Barcelona).

### Movimientos del ejercicio 2011

Las adiciones del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 correspondían principalmente con las inversiones realizadas en la rehabilitación de inmuebles en Barcelona (Ausiàs March y Torre BCN) por importe de 3.543 miles de euros y en Madrid (Martínez Villergas y Castellana 43) por importe de 14.230 miles de euros. Adicionalmente se realizaron inversiones en diversos inmuebles por importe de 4.013 miles de euros.

Por su parte, el movimiento de traspaso registrado en la partida "Inversiones inmobiliarias en curso" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2011 se correspondía con el inicio de los trabajos de acondicionamiento de los edificios Ausiàs March (Barcelona) y Castellana 43 (Madrid) durante los meses de julio y octubre respectivamente.

### Otra información

La superficie (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 31 de diciembre de 2012 y 2011, por ubicación y uso, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Barcelona	184.582	176.676	30.023	38.529	214.605	215.205
Madrid	236.945	200.549	8.440	39.510	245.385	240.059
Resto España	458	78	-	-	458	78
	<b>421.985</b>	<b>377.303</b>	<b>38.463</b>	<b>78.039</b>	<b>460.448</b>	<b>455.342</b>

Usos	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Oficinas	288.116	255.424	15.656	31.492	303.772	286.916
Aparcamientos	127.853	112.841	22.754	42.589	150.607	155.430
Otros	6.016	9.038	53	3.958	6.069	12.996
	<b>421.985</b>	<b>377.303</b>	<b>38.463</b>	<b>78.039</b>	<b>460.448</b>	<b>455.342</b>

En los ejercicios 2012 y 2011 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta propiedad de la Sociedad ascienden a 68.494 y 71.329 miles de euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascienden a 9.328 y 9.769 miles de euros, respectivamente.

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2012 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una pérdida por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 141.075 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 22.509 miles de euros.

La Sociedad no mantiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones y mantenimientos.

La Sociedad mantiene inmuebles con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de 304.661 y 347.093 miles de euros, respectivamente, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 15. La realización de las inversiones inmobiliarias, salvo las registradas en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, se encuentra sujeta a la autorización previa por parte de los bancos acreedores.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 70.588 y 48.569 miles de euros, respectivamente.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

## **8. Arrendamientos**

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Menos de un año	59.294	66.432
Entre uno y cinco años	114.792	105.709
Más de cinco años	39.207	51.867
<b>Total</b>	<b>213.293</b>	<b>224.008</b>

Las rentas generadas por dos activos sitos en Madrid se encuentran pignoradas en garantía de las deudas mantenidas por la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U., (Notas 1 y 15) con una entidad de crédito. El importe de las rentas generadas por dichos inmuebles durante los ejercicios 2012 y 2011, ha sido de 3.665 y 4.516 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad mantiene cuentas a cobrar registradas con Abix Service, S.L.U. por importe de 3.894 y 1.050 miles de euros, respectivamente, correspondiente a las rentas generadas por dichos inmuebles y que han sido cedidas a dicha sociedad dependiente en virtud de lo establecido en el contrato de financiación de dicha sociedad. El epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes – Créditos a empresas” recoge dicho importe, que la Sociedad espera recuperar una vez que la sociedad participada Abix Service, S.L.U. disponga del inmueble totalmente alquilado (Notas 9 y 19).

## **9. Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes e inversiones financieras no corrientes**

El saldo de las cuentas de los epígrafes “Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes” e “Inversiones financieras no corrientes” al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

### **A 31 de diciembre de 2012**

	Miles de Euros		
	Inversiones financieras no corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes:</b>			
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo, asociadas	1.149.931	-	1.149.931
Préstamos y partidas a cobrar	-	3.894	3.894
<b>Total</b>	<b>1.149.931</b>	<b>3.894</b>	<b>1.153.825</b>
<b>Inversiones financieras no corrientes:</b>			
Préstamos y partidas a cobrar	-	30.501	30.501
Derivados	-	83	83
Fianzas	-	6.331	6.331
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>36.915</b>	<b>36.915</b>

### **A 31 de diciembre de 2011**

	Miles de Euros		
	Inversiones financieras no corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes:</b>			
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo, asociadas	1.095.974	-	1.095.974
Préstamos y partidas a cobrar (Notas 9 y 19)	-	1.050	1.050
<b>Total</b>	<b>1.095.974</b>	<b>1.050</b>	<b>1.097.024</b>
<b>Inversiones financieras no corrientes:</b>			
Préstamos y partidas a cobrar	-	61.001	61.001
Derivados	-	3.320	3.320
Fianzas	-	5.959	5.959
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>70.280</b>	<b>70.280</b>

### Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas -

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

#### Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
<b>Coste:</b>				
<b>Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo</b>				
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)	1.378.716	-	-	1.378.716
Torre Marenostrum, S.L.	26.894	-	-	26.894
Asentia Gestión, S.L.U.	13	-	-	13
Abix Service, S.L.U. (Nota 1)	8.663	-	-	8.663
Asentia Invest, S.L.U.	3	-	-	3
<b>Total coste</b>	<b>1.414.289</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.414.289</b>
<b>Deterioro:</b>				
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)	(313.813)	-	61.630	(252.183)
Torre Marenostrum, S.L.	(1.464)	(2.923)	-	(4.387)
Asentia Gestión, S.L.U.	(2)	(3)	-	(5)
Abix Service, S.L.U.	(3.036)	(4.747)	-	(7.783)
<b>Total deterioro</b>	<b>(318.315)</b>	<b>(7.673)</b>	<b>61.630</b>	<b>(264.358)</b>
<b>Total neto</b>	<b>1.095.974</b>	<b>(7.673)</b>	<b>61.630</b>	<b>1.149.931</b>

#### Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
<b>Coste:</b>				
<b>Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo</b>				
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)	1.378.716	-	-	1.378.716
Torre Marenostrum, S.L.	26.894	-	-	26.894
Asentia Gestión, S.L.U.	3	10	-	13
Abix Service, S.L.U. (Nota 1)	8.663	-	-	8.663
Asentia Invest, S.L.U.	-	3	-	3
<b>Total coste</b>	<b>1.414.276</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>1.414.289</b>
<b>Deterioro:</b>				
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)	(367.993)	-	54.180	(313.813)
Torre Marenostrum, S.L.	-	(1.464)	-	(1.464)
Asentia Gestión, S.L.U.	(1)	(1)	-	(2)
Abix Service, S.L.U.	(4.347)	-	1.311	(3.036)
<b>Total deterioro</b>	<b>(372.341)</b>	<b>(1.465)</b>	<b>55.491</b>	<b>(318.315)</b>
<b>Total neto</b>	<b>1.041.935</b>	<b>(1.452)</b>	<b>55.491</b>	<b>1.095.974</b>

La información relacionada con las empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se detalla en el Anexo de esta memoria.

La totalidad de las empresas del Grupo y asociadas se dedican a la adquisición, construcción, venta, enajenación y arrendamiento de inmuebles y su explotación en cualquier otra forma admitida en derecho, incluyendo la de garajes y aparcamientos, así como la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios y fincas de toda clase, exceptuando las sociedades Segpim, S.A. y Locaparis, S.A.S. (ambas sociedades pertenecen al Grupo SFL) que se dedican a la comercialización de inmuebles y a la prestación de servicios.

Durante el ejercicio 2012, se ha registrado la reversión del deterioro de valor de la participación financiera de la sociedad SFL, por importe de 61.630 miles de euros con el fin de ajustar el valor de la participación a su valor razonable al 31 de diciembre de 2012. El valor razonable de dicha participación se ha determinado sobre la base del *Net Asset Value* (NAV) de SFL al cierre del ejercicio, que ascendía a 45,30 euros por acción. La cotización media de las acciones de SFL durante el mes de diciembre de 2012 ha sido de 35,23 euros por acción. Asimismo, la Sociedad ha registrado una dotación por deterioro de las participaciones mantenidas en las sociedades Abix Service, S.L.U. y Torre Marenostrom, S.L. por importe de 4.747 y 2.923 miles de euros, respectivamente. Dichas provisiones se deben, principalmente, al deterioro del valor de mercado de los activos, propiedad de dichas sociedades.

Durante el ejercicio 2011, se registró una reversión del deterioro de valor de las participaciones financieras de las sociedades SFL y Abix Service, S.L.U, por importe de 54.180 y 1.311 miles de euros, respectivamente y una dotación por importe de 1.464 miles de euros de la participación mantenida en Torre Marenostrom, S.L., para regularizar el valor de las participaciones a su valor razonable al 31 de diciembre de 2011.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las participaciones mantenidas en SFL y Torre Marenostrom, S.L. se encuentran pignoradas como garantía del préstamo sindicado descrito en la Nota 15. Asimismo, las participaciones financieras, directas e indirectas, mantenidas en Asentia Project, S.L.U., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y Riofisa, S.A.U., se encuentran pignoradas en garantía de los préstamos mantenidos por Asentia Project, S.L.U. Por su parte, la participación financiera mantenida en Abix Service, S.L.U., se encuentra pignorada en garantía de las deudas con entidades de crédito mantenidas por dicha sociedad.

#### **Otros activos financieros no corrientes-**

El epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" del balance de situación adjunto, recoge la cuenta a cobrar mantenida con los anteriores accionistas de la Sociedad 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, descrita en la Nota 1 y suscrita mediante la aportación no dineraria de determinados activos. Dicha cuenta por cobrar, que asciende a 61.001 miles de euros, será asumida por los anteriores accionistas en el momento del devengo del Impuesto sobre Sociedades. Dichas cuentas a cobrar se encuentran avaladas mediante aval a primer requerimiento emitido por el Banco Popular.

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.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha deteriorado 30.501 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisión por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, en este epígrafe se incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles.

## **10. Instrumentos financieros derivados**

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

#### *Información cualitativa -*

La política de gestión de riesgos de Inmobiliaria Colonial, S.A. está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgo de liquidez: durante el ejercicio 2010, la Sociedad culminó un nuevo acuerdo de reestructuración de su deuda. Dicho acuerdo tenía la finalidad de recapitalizar la Sociedad, reforzar su estructura financiera a largo plazo y garantizar el servicio de la deuda, así como reducir su endeudamiento. Por su parte, el presupuesto de tesorería del ejercicio 2013, preparado por la Dirección de la Sociedad, muestra la capacidad de la Sociedad para asumir el pago del servicio de la deuda, así como los costes de estructura vinculados a la actividad ordinaria de Inmobiliaria Colonial, S.A.
- Riesgo de tipo de interés: la Sociedad tiene contratada toda su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el cash-flow, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.
- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de refinanciación: la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento. En este sentido, la Sociedad tiene previsto iniciar conversaciones con sus principales entidades financieras acreedoras con la finalidad de revisar los términos de su deuda financiera, con vencimiento, principalmente, en diciembre de 2014.
- Riesgo de crédito: la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

#### *Información cuantitativa –*

Al 31 de diciembre de 2012, la cartera de coberturas permitía situar el tipo de interés medio de la deuda cubierta para el próximo año, según las perspectivas actuales de tipo de interés, en un tipo medio del 1,39%, con un nivel de protección máximo en el 2,92%.

Al 31 de diciembre de 2011, la cartera de coberturas permitía situar el tipo de interés medio de la deuda cubierta para el próximo año, según las perspectivas de tipo de interés a esa fecha, en un tipo medio del 1,94%, con un nivel de protección máximo en el 2,94%.

La vida media de la cartera de coberturas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 es de 1,7 años.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se han aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda de la Sociedad existente a 31 de diciembre de 2012 y 2011, incluyendo los instrumentos financieros contratados, siendo el impacto analizado antes de efecto fiscal, en la cuenta de pérdidas y ganancias, así como en el patrimonio neto el siguiente:

#### A 31 diciembre de 2012

Ingreso / (Gasto) Aumento/(Disminución)	Miles de Euros		
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias	% respecto al gasto registrado
-50pb	(1.163)	6.666	10,32%
-25pb	(622)	3.852	5,96%
+25pb	952	(4.004)	6,20%
+50pb	2.343	(8.007)	12,39%
+75pb	4.187	(11.955)	18,50%
+100pb	6.467	(15.815)	24,48%

En el ejercicio 2012 no se muestra la sensibilidad por variaciones negativas de 75 100 puntos básicos debido a que los tipos de interés resultantes son negativos.

#### A 31 diciembre de 2011

Ingreso / (Gasto) Aumento/(Disminución)	Miles de Euros		
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias	% respecto al gasto registrado
-100pb	(7.802)	16.385	20,96%
-75pb	(7.870)	12.289	15,72%
-50pb	(5.686)	8.193	10,48%
-25pb	(3.114)	4.096	5,24%
+25pb	3.517	(4.096)	5,24%
+50pb	7.866	(7.909)	10,12%
+75pb	12.994	(11.474)	14,68%
+100pb	18.755	(14.756)	18,88%

#### ***Instrumentos financieros derivados -***

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad tiene contratados instrumentos financieros de cobertura por un nominal de 1.725.000 miles de euros, mediante 12 contratos swap, collar y caps de tipos de interés, que se detallan a continuación junto con el valor razonable a 31 de diciembre de 2012 y 2011:



### A 31 diciembre de 2012

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap plain Vanilla	Deutsche Bank	3,715%	2013	400.000	(13.673)
Collar	Deutsche Bank	Floor 3,85% Cap 4,45%	2013	25.000	(461)
Cap	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	1
Cap	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	5
Cap	CA-CIB	1,875%	2014	150.000	17
Cap	Eurohypo	2,50%	2014	150.000	9
Cap	CaixaBank	2,50%	2014	100.000	6
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	140.000	5
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	50.000	2
Cap	RBS	2,50%	2014	250.000	16
Cap	RBS	3,25%	2014	140.000	5
Cap	RBS	1,875%	2014	150.000	17
<b>Total a 31 de diciembre de 2012</b>				<b>1.725.000</b>	<b>(14.051)</b>
- Con terceros:				425.000	(14.134)
- Con vinculadas: (Nota 19)				1.300.000	83

### A 31 diciembre de 2011

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap plain Vanilla	Deutsche Bank	3,715%	2013	400.000	(19.204)
Collar	Deutsche Bank	Floor 3,85% Cap 4,45%	2013	25.000	(1.012)
Cap	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	47
Cap	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	221
Cap	CA-CIB	1,875%	2014	150.000	624
Cap	Eurohypo	2,50%	2014	150.000	386
Cap	CaixaBank	2,50%	2014	100.000	257
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	140.000	221
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	50.000	79
Cap	RBS	2,50%	2014	250.000	640
Cap	RBS	3,25%	2014	140.000	221
Cap	RBS	1,875%	2014	150.000	624
<b>Total a 31 de diciembre de 2011</b>				<b>1.725.000</b>	<b>(16.896)</b>
- Con terceros:				425.000	(20.216)
- Con vinculadas: (Nota 19)				1.300.000	3.320

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización de los instrumentos financieros derivados clasificados de cobertura asciende a 134 y 4.694 miles de euros de gasto financiero, respectivamente.

El impacto acumulado en el Patrimonio Neto por la contabilidad de los instrumentos financieros derivados asciende, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, a 15.780 y 18.602 miles de euros, respectivamente de saldo deudor (Nota 13), una vez reconocido el impacto fiscal.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de los flujos de caja futuros, estimados en base a una curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada a cada fecha de cálculo.

A 31 de diciembre de 2012, el valor de mercado de los productos asciende a 14.134 miles de euros de pasivo financiero, y 83 miles de euros de activo financiero, incluyendo 172 miles de euros de cupón corrido a pagar.

A 31 de diciembre de 2011, el valor de mercado de los productos ascendía a 20.216 miles de euros de pasivo financiero, y 3.320 miles de euros de activo financiero, incluyendo 107 miles de euros de cupón corrido a pagar.

Todos los contratos anteriores han sido considerados como coberturas de flujos de efectivo.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el 99,05% y el 97,39% , respectivamente de la valoración de los instrumentos financieros derivados, cumplen con los requisitos de la Norma de Valoración de Instrumentos Financieros del Plan General de Contabilidad, para ser contabilizados con tratamiento de cobertura, situando la ratio de cobertura sobre la deuda bruta a 31 de diciembre de 2012 en un 87,07%. A 31 de diciembre de 2011 la ratio de cobertura sobre la deuda bruta era de un 85,03%.

La eficacia de los instrumentos de cobertura se calcula mensualmente y de forma prospectiva y retrospectiva:

- De forma retrospectiva, se mide el grado de eficiencia que hubiera tenido el derivado en su plazo de vigencia con respecto al pasivo, usando los tipos reales hasta la fecha.
- De forma prospectiva, se mide el grado de eficiencia que previsiblemente tendrá el derivado en función del comportamiento futuro de la curva de tipos de interés, según publicación en la pantalla Bloomberg a la fecha de la medición. Este cálculo se ajusta mes a mes desde el inicio de la operación en función de los tipos de interés reales ya fijados.

El método consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación, del derivado y del pasivo cubierto relacionado. Esto es aplicable para el porcentaje cubierto del derivado sobre su pasivo, independientemente del nominal cubierto, en cuyo caso se debe ajustar en función del nominal cubierto.

Se considera que el instrumento de cobertura es eficaz cuando el resultado de esta correlación estadística se encuentra entre el 0,80 y 1.

## **11. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

La descripción detallada de los elementos patrimoniales clasificados en este epígrafe es la siguiente:

### **Ejercicio 2012**

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o aplicaciones	Traspaso	Saldo final
Coste inversiones inmobiliarias	253.175	1.073	(32.928)	-	221.320
Amortizaciones inversiones inmobiliarias	(27.272)	-	5.010	-	(22.262)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(81.093)	(23.105)	5.092	-	(99.106)
<b>Total inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta:</b>	<b>144.810</b>	<b>(22.032)</b>	<b>(22.826)</b>	<b>-</b>	<b>99.952</b>
<b>Participaciones financieras:</b>					
Coste	351.210	-	-	(351.207)	3
Deterioro	(351.210)	-	-	351.207	(3)
<b>Total inversión financieras mantenidas para la venta:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>144.810</b>	<b>(22.032)</b>	<b>(22.826)</b>	<b>-</b>	<b>99.952</b>

### **Ejercicio 2011**

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o aplicaciones	Saldo final
Coste inversiones inmobiliarias	286.624	2.000	(35.449)	253.175
Amortizaciones inversiones inmobiliarias	(30.769)	-	3.497	(27.272)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(72.389)	(17.532)	8.828	(81.093)
<b>Total inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta:</b>	<b>183.466</b>	<b>(15.532)</b>	<b>(23.124)</b>	<b>144.810</b>
<b>Participaciones financieras:</b>				
Coste	351.210	-	-	351.210
Deterioro	(351.210)	-	-	(351.210)
<b>Total inversión financieras mantenidas para la venta:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>183.466</b>	<b>(15.532)</b>	<b>(23.124)</b>	<b>144.810</b>

### ***Inversiones Inmobiliarias***

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha vendido seis fincas pertenecientes al complejo inmobiliario Centro Norte (Madrid) por un precio total de 20.300 miles de euros, generándose unas pérdidas por la enajenación de importe de 2.527 miles de euros.

El epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-Deterioros y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta recoge un deterioro de 23.105 miles de euros, que ha sido determinado a partir de valoraciones realizadas por terceros expertos independientes.

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad vendió, básicamente tres fincas pertenecientes al complejo inmobiliario Centro Norte (Madrid) por un precio total de 25.000 miles de euros, obteniéndose una plusvalía neta de 1.368 miles de euros.

La Sociedad mantiene inmuebles registrados en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de 26.792 y 29.819 miles de euros respectivamente, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 15.

### **Participaciones financieras**

El epígrafe de “Participaciones financieras” recoge el coste de la participación financiera mantenida en la sociedad Asentia Project, S.L.U., sociedad cabecera del negocio de suelo y promoción del Grupo Colonial (Nota 1), y de la que la Sociedad mantiene una participación del 100% de su capital social.

Dicha participación se encontraba totalmente deteriorada al cierre del ejercicio 2011. Con fecha 12 de junio de 2012, Asentia Project, S.L.U. ha llevado a cabo una operación de reducción de capital por importe de 35.039 miles de euros, mediante la reducción de valor nominal de cada una de las participaciones sociales, con el fin de compensar los resultados negativos de ejercicios anteriores. Como consecuencia de dicha operación, el capital social de dicha Sociedad ha quedado reducido a 3 miles de euros.

Según se indica en la Nota 14 la Sociedad ha registrado 155.767 miles de euros en el epígrafe “Provisiones para riesgos y gastos” del balance de situación adjunto, en cobertura de determinadas contingencias vinculadas con el subgrupo Asentia, y para las que se estima, al cierre del ejercicio, que es probable que puedan ser ejecutadas. Adicionalmente, la Sociedad mantiene un inmueble de uso hotelero que se encuentra hipotecado a favor de un tercero, en garantía de un préstamo por importe de 8.420 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene un inmueble que se encuentra hipotecado en garantía de un préstamo de un tercero por importe de 8.420 miles de euros.

## **12. Inversiones financieras corrientes y otros deudores**

### *Inversiones financieras corrientes-*

El detalle de los saldos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2012 y 2011, han sido los siguientes:

#### **Ejercicio 2012**

Categorías	Miles de Euros		
	Inversiones financieras corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Inversiones financieras corrientes:</b>			
Instrumentos de patrimonio corrientes	12.234	-	12.234
Otros	21	866	887
<b>Total</b>	<b>12.255</b>	<b>866</b>	<b>13.121</b>

## Ejercicio 2011

Categorías	Miles de Euros		
	Inversiones financieras corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Inversiones financieras corrientes:</b>			
Instrumentos de patrimonio corrientes	24.827	-	24.827
Dividendos a cobrar	-	827	827
Otros	39	866	905
<b>Total</b>	<b>24.866</b>	<b>1.693</b>	<b>26.559</b>

El epígrafe “Inversiones financieras corrientes” recoge la participación financiera mantenida en la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) representativa del 0,99% de su capital social. Dicha participación se considera un activo financiero disponible para la venta (Notas 4.e).

Al 31 de diciembre de 2011, el importe reconocido directamente en el patrimonio neto como consecuencia de la evolución del valor razonable de las acciones mantenidas en FCC, era negativo por importe de 7.910 miles de euros. Durante el ejercicio 2012, el valor de la participación mantenida en FCC se ha reducido en 12.594 miles de euros adicionales de acuerdo con la cotización bursátil de dicha sociedad. Como consecuencia de ello, con fecha 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha registrado el deterioro de valor acumulado de dicha participación, por importe de 20.504 miles de euros, en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, al considerar que se trata de un deterioro de carácter permanente o estable (Nota 4.e).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las acciones de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. se encuentran pignoradas en garantía del préstamo sindicado (Nota 15).

### *Otros deudores-*

En el epígrafe “Deudores varios” del balance de situación adjunto se recogen las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa formalizados en julio de 2007 por incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, por importe conjunto de 152.189 miles de euros.

En la actualidad Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. se encuentran en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2011 y 2012, el balance de situación adjunto recoge el deterioro de la totalidad de los créditos comerciales con las citadas sociedades.

## **13. Patrimonio neto y fondos propios**

### ***Capital social***

Al 31 de diciembre de 2010, el capital social estaba representado por 22.591.384.625 acciones de 0,12 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2011, y con anterioridad a la reducción de capital por compensación de pérdidas y posterior agrupación de acciones, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó ejecutar dos ampliaciones de capital para dar respuesta a las solicitudes de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se procedió a la amortización de 51 obligaciones convertibles y se realizó una ampliación de capital por un importe de 3 miles de euros, más una prima de emisión de 4 miles de euros, mediante la emisión de 23.085 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dichas ampliaciones de capital se encuentran totalmente desembolsadas.

Adicionalmente, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó llevar a cabo las siguientes operaciones con el capital social de la Sociedad durante el ejercicio 2011:

- Reducción de capital social por importe de 1.452.628 miles de euros, disminuyendo el valor nominal de todas las acciones de 0,12 euros de valor nominal a 0,0557 euros por acción y la amortización de 10 acciones propias, todo ello con el fin de restablecer el equilibrio patrimonial y previa compensación de los resultados negativos de ejercicios anteriores con la prima de emisión y las reservas disponibles.
- Agrupación de acciones en la proporción de una acción nueva por cada 100 antiguas, siendo el valor nominal de cada una de las nuevas acciones de 5,57 euros por acción.
- Reducción del capital social para constituir reservas indisponibles y de libre disposición por importes de 15.982 y 1.016.450 miles de euros, respectivamente, mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones de 5,57 euros por acción a 1 euro por acción.

Con posterioridad a las operaciones de reducción y agrupación de acciones descritas, el Consejo de Administración acordó ejecutar dos nuevas ampliaciones de capital para dar respuesta a las solicitudes de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se procedió a la amortización de 840 obligaciones convertibles y se amplió el capital social en 8 miles de euros, más 89 miles de euros de prima de emisión, mediante la emisión de 3.932 nuevas acciones. Dichas ampliaciones de capital se encuentran totalmente desembolsadas.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2011, el capital social estaba representado por 225.918.009 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

Durante el mes de enero de 2012, se ha ejecutado una nueva ampliación de capital para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se ha procedido a la amortización de 79 obligaciones convertibles y se ha realizado una ampliación de capital y prima de emisión por un importe de 9 miles de euros, mediante la emisión de 374 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro por acción, junto con una prima de emisión de 24 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2012, el capital social estaba representado por 225.918.383 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A., tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son las siguientes:

### 31 de diciembre de 2012

	% de participación (*)		
	Directas	Indirectas	Total
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>			
Commerzbank, A.G.	0,007%	19,977%	19,984%
HM Treasury(**)	-	19,992%	19,992%
Crédit Agricole, S.A.	-	19,683%	19,683%
Coral Partners (Lux) S.A.R.L.	14,733%	-	14,733%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	5,787%	5,787%
The Goldman Sachs Group, Inc.	-	4,944%	4,944%
Banco Popular Español, S.A.	4,669%	-	4,669%

(\*) Información obtenida con fecha 31 de diciembre de 2012.

(\*\*) Participación mantenida a través de The Royal Bank of Scotland Group, PLC

31 de diciembre de 2011

	% de participación (*)		
	Directas	Indirectas	Total
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>			
Commerzbank, A.G.	0,007%	19,977%	19,984%
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	19,992%	19,992%
Crédit Agricole, S.A.	-	19,683%	19,683%
Coral Partners (Lux) S.A.R.L.	14,734%	-	14,734%
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.	4,599%	-	4,599%

(\*) Información obtenida con fecha 31 de diciembre de 2011.

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

Con fecha 21 de junio de 2011, la Junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración para que dentro del plazo máximo de cinco años, y en el caso de que dicho órgano de administración lo estime conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra de capital social a dicha fecha, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas.

Asimismo, la Sociedad ha emitido *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. por importe de 298.333 miles de euros, en garantía de deudas con entidades de crédito mantenidas por las sociedades Asentia Project, S.L.U. y Abix Service S.L.U. (Notas 11 y 14).

#### **Reserva legal**

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

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

#### **Reserva por fondo de comercio**

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en la aplicación del resultado de cada ejercicio debe dotarse una reserva indisponible como consecuencia del fondo de comercio que figura en el activo del balance de situación, destinándose a tal efecto una cifra del beneficio que represente, al menos, un cinco por ciento del importe del citado fondo de comercio. Si no existiera beneficio, o éste fuera insuficiente, se emplearán reservas de libre disposición.

Asimismo, la normativa fiscal vigente determina que para que la dotación a la amortización fiscal del fondo de comercio sea deducible, la Sociedad deberá proceder a dotar una reserva de carácter indisponible por el importe de dicha amortización. A continuación se detallan las cantidades deducidas en ejercicios anteriores por dicho concepto:

Ejercicio	Miles de euros
2008	15.983
2009	15.983
2010	15.983
<b>Total</b>	<b>47.949</b>

En consecuencia, la Sociedad tiene constituida una reserva indisponible por un importe de 47.949 miles de euros al 31 de diciembre de 2012.

### **Acciones propias**

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 y 2011 son las siguientes:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Nº de acciones	1.710.000	299.236
% de participación	0,757%	0,132%
Valor nominal (en miles de Euros)	1.710	299
Valor contable (en miles de Euros)	38.280	36.786

En el ejercicio 2012 la Sociedad ha adquirido 1.410.764 acciones propias por importe conjunto de 1.494 miles de euros.

La totalidad de las acciones propias son mantenidas con la finalidad de cubrir, en su caso, la retribución descrita en la Nota 20.

### **Otros instrumentos de patrimonio neto**

Como consecuencia de lo establecido en el acuerdo de reestructuración de 14 de septiembre de 2008, la Sociedad procedió a la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad por importe de 1.310.797 miles de euros, correspondientes a 13.107.965 obligaciones convertibles, cuyo vencimiento se fijó en cinco años y seis meses desde la fecha de emisión, de las que, al 31 de diciembre de 2012 se encuentran pendientes de conversión 15.245 obligaciones.

El detalle de los obligacionistas del tramo libre y los intereses devengados hasta el 31 de diciembre de 2012 y 2011, se muestran en los siguientes cuadros:

Tramo libre	Número de obligaciones pendientes	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados (Miles de euros)
31 de diciembre de 2011	15.324	1.827	1
31 de diciembre de 2012	15.245	1.929	-

El movimiento del número de obligaciones pendientes de conversión desde el 31 de diciembre de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2012 corresponde a las 79 obligaciones amortizadas en el mes de enero de 2012.

En caso de ejercitarse todas las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad resultarían 77.165 nuevas acciones.



Con fecha 28 de diciembre de 2012, la Sociedad ha elevado a público el incremento del valor nominal de las obligaciones como consecuencia de la capitalización de los intereses devengados durante el último periodo de interés iniciado el 30 de diciembre de 2011 y que ha finalizado el 30 de diciembre de 2012, siendo dicho incremento de 7,24 euros por obligación, situando el nominal por obligación en 126,51 euros por acción.

Con fecha 17 de enero de 2013, la Sociedad ha amortizado 61 obligaciones, que han supuesto una emisión de 307 acciones nuevas de un euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 24 euros por acción.

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

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros y designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo y cambios en el valor razonable de las inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 12).

El movimiento del saldo de este epígrafe para los ejercicios 2012 y 2011 se presenta seguidamente:

	Miles de Euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2011</b>	<b>(9.956)</b>
Cambios en el valor razonable de las coberturas	(17.560)
Cambios en el valor razonable de inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 12)	1.004
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(26.512)</b>
Cambios en el valor razonable de las coberturas	2.822
Cambios en el valor razonable de inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 12)	7.910
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(15.780)</b>

#### **14. Provisiones y contingencias**

##### **Provisiones**

El detalle de las provisiones del balance de situación tanto las registradas a largo plazo como a corto plazo al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	No corrientes			
	Provisiones con el personal	Provisiones para impuestos	Provisiones para riesgos	Total
<b>Saldo a 1 de enero de 2011</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>36</b>
Dotaciones	-	1.364	7.012	8.376
Retiros	(12)	-	(10.591)	(10.603)
Trasposos (Nota 17)	-	-	10.591	10.591
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>5</b>	<b>1.364</b>	<b>7.031</b>	<b>8.400</b>
Dotaciones	154	-	155.767	155.921
Retiros	(13)	(1.364)	(7.000)	(8.377)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>146</b>	<b>-</b>	<b>155.798</b>	<b>155.944</b>

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha dotado las oportunas provisiones para cubrir riesgos probables derivados de reclamaciones de terceros.

#### *Provisiones para impuestos-*

Con fecha 7 de diciembre de 2011 fue notificada a la Sociedad la sentencia al recurso correspondiente a la inspección fiscal para el Impuesto sobre Sociedades del año 1996, en la cual el Tribunal Supremo emitió una sentencia desfavorable. La Sociedad contabilizó una provisión de 1.364 miles de euros, en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al principal de la reclamación y a los intereses de demora relacionados. Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha procedido al pago de dicha sanción.

#### *Provisión para riesgos y gastos-*

Las sociedades dependientes Asentia Project, S.L.U. y Abix Service, S.L.U. tienen deudas con entidades de crédito garantizadas mediante *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. por un importe máximo de 275.000 y 23.333 miles de euros, 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 del *Convertible Facility*. El precio de ejercicio de los *warrants* será el mayor entre: i) 12 euros por acción, ii) el valor nominal de las acciones de la Sociedad, o iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de la Sociedad Dominante correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los *warrants*.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance de situación adjunto, una provisión por importe de 41.777 miles de euros, con el fin de cubrir el valor razonable de las garantías entregadas, mediante los *warrants* descritos en el párrafo anterior. El importe de la provisión se ha determinado a partir del número de acciones de la Sociedad que deberían ser entregadas (22.916.667 acciones), valoradas a su valor razonable, determinado a partir del NAV inmobiliario de Inmobiliaria Colonial S.A. al cierre del ejercicio.

Adicionalmente, al cierre del ejercicio, se ha registrado una provisión por importe de 113.990 miles de euros, en cobertura de otras garantías entregadas a entidades financieras del subgrupo Asentia y que se estima que es probable que puedan ser ejecutables en el corto plazo (Notas 11 y 15).

#### **Garantías comprometidas con terceros**

Con fecha 24 de noviembre de 2004 se firmó un contrato de compraventa de acciones entre la Sociedad y Prédica por el que aquella transmitió a Prédica el 9,6% de las acciones a SFL. A 31 de diciembre de 2009 la participación de Prédica en el capital social de SFL ascendía al 5,09%. Dentro del acuerdo de accionistas firmado entre ambas compañías, la Sociedad se compromete a comprar las acciones a Prédica, a requerimiento de ésta, en caso de renuncia al régimen SIIC por parte de SFL, de exclusión de cotización de las acciones de SFL en el mercado de París o de una profunda reorientación de la actividad de SFL. El precio de la compraventa será el de mercado en el momento de la transmisión.

#### **Activos contingentes**

La Sociedad tiene interpuestas determinadas demandas ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad social contra determinados antiguos administradores:

- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por la compra de activos por la Sociedad para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculada o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006.
- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa, S.A.U. durante el año 2007.
- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive.

### ***Pasivos contingentes***

La Sociedad tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21.799 miles de euros. La Sociedad tiene depositado en el Juzgado un aval bancario por el precio pendiente de pago. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, están pendientes de resolución determinados recursos de apelación presentados, si bien los asesores al cargo de este asunto estiman que el riesgo para la Sociedad derivado de cualquiera de los mencionados recursos es remoto.

Existe un expediente de deslinde que afecta en su práctica totalidad a las fincas que fueron en su día adquiridas por la Sociedad (entonces "Grupo Inmocaral, S.A."), y que fueron aportadas a la sociedad Asentia Project, S.L.U. (Nota 1), en un tramo de costa de Almería contra el cual se interpuso un procedimiento judicial, que se tramita ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, habiendo recaído sentencia, en méritos de la cual se estima el citado recurso contencioso-administrativo interpuesto y se declara nula la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde por motivos de forma (caducidad del expediente), si bien, la indicada Sentencia aún no tiene carácter firme. En consecuencia, hasta que el citado procedimiento judicial no finalice mediante sentencia judicial firme, no se podrá determinar si finalmente los suelos quedarán dentro de dicho deslinde.

La Sociedad inició acciones legales contra la parte vendedora de un suelo sito en Roquetas de Mar (Almería) encaminadas a que se condene a dicha parte vendedora y demandada a devolver el exceso de precio satisfecho y que asciende a 74.101 miles de euros, más los intereses legales de dicho importe, dado que el aprovechamiento final con uso de vivienda residencial libre fijado en el PGOU aprobado ha resultado sustancialmente inferior al previsto y estipulado. Al 31 de diciembre de 2011, en opinión de los asesores legales de la Sociedad, no debería hacerse frente a las cantidades pendientes de pago, que ascendían a un importe de 41.199 miles de euros y que se encontraban registradas en el pasivo de la Sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. Con fecha 21 de septiembre de 2012, tanto la Sociedad como la parte vendedora, han presentado un escrito de renuncia a las acciones ejercitadas en dicho proceso. En fecha 24 de septiembre de 2012 el juzgado ha dictado sentencia teniendo por renunciadas a todas las partes de las acciones ejercitadas sin imposición de costas, por lo que ni la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. ni la Sociedad deberán hacer frente a la cantidad de 41.199 miles de euros. Asimismo, la parte vendedora no deberá pagar el exceso de precio por importe de 74.101 miles de euros.

### ***Otras contingencias***

El 21 de diciembre de 2007, la Sociedad celebró con Grupo Monteverde un contrato de promesa de compraventa de las participaciones sociales de la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L. El contrato de promesa de compraventa establecía un pago inicial de 80.000 miles de euros en efectivo, que Inmobiliaria Colonial satisfizo en diciembre de 2007, así como la subrogación, por parte de la Sociedad, en determinados derechos y obligaciones frente a Eurohypo y Banco Madrid y a otorgar determinadas garantías, por importe de 340.000 miles de euros, pero siempre que ello no supusiera un mayor desembolso para Inmobiliaria Colonial, S.A. En consecuencia, el importe total de la operación ascendía a 420.000 miles de euros, que se correspondía con el valor de mercado de los inmuebles propiedad de la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L.

Llegada la fecha prevista para la celebración de la compraventa, la Sociedad entendió que no era posible celebrarla sin que ello le supusiera un mayor desembolso, según los términos pactados, por lo que instó la resolución del contrato de promesa. Grupo Monteverde no aceptó esta resolución, e inició frente a la Sociedad un procedimiento judicial, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Madrid, que el 5 de junio de 2011 dictó sentencia estimando parcialmente la demanda interpuesta por el Grupo Monteverde, condenando a Inmobiliaria Colonial, S.A. a otorgar la escritura pública de las participaciones sociales de la sociedad mencionada y subrogarse en determinados préstamos y garantías pero única y exclusivamente si ello no supone un mayor desembolso para Inmobiliaria Colonial, S.A. Ambas partes han recurrido la sentencia ante la Audiencia Provincial de Madrid. Los asesores de la Sociedad estiman que el riesgo de que prospere la reclamación contra la Sociedad es remoto.

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, la Sociedad mantiene registrado el deterioro del importe total del anticipo pagado, que asciende a 80.000 miles de euros y que se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones financieras no corrientes- Otros activos financieros no corrientes" del balance de situación adjunto, como consecuencia de la caída de valor de los activos que posee la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L., en base a una valoración de un tercero independiente.

Con fecha 20 de enero de 2010, la sociedad Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L. presentó solicitud de concurso voluntario de acreedores en los Juzgados de lo Mercantil de Madrid. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L. se encuentra en liquidación.

### **15. Deudas con entidades de crédito**

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

#### **Ejercicio 2012**

	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>									
<b>Préstamos:</b>	<b>35.893</b>	<b>74.898</b>	<b>43.345</b>	<b>25.689</b>	<b>64.948</b>	<b>22.250</b>	<b>231.130</b>	<b>267.023</b>	
- con terceros	35.893	74.898	43.345	25.689	64.948	22.250	231.130	267.023	
<b>Préstamos sindicados</b>	<b>-</b>	<b>1.714.163</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.714.163</b>	<b>1.714.163</b>	
- con terceros	-	295.170	-	-	-	-	295.170	295.170	
- con vinculadas	-	1.418.993	-	-	-	-	1.418.993	1.418.993	
<b>Comisiones e intereses</b>	<b>18.811</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.811</b>	
- con terceros	3.448	-	-	-	-	-	-	3.448	
- con vinculadas	15.363	-	-	-	-	-	-	15.363	
<b>Gasto formalización</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Deudas</b>	<b>(7.221)</b>	<b>(7.139)</b>	<b>(116)</b>	<b>(100)</b>	<b>(94)</b>	<b>-</b>	<b>(7.449)</b>	<b>(14.670)</b>	
<b>Total</b>	<b>47.483</b>	<b>1.781.922</b>	<b>43.229</b>	<b>25.589</b>	<b>64.854</b>	<b>22.250</b>	<b>1.937.844</b>	<b>1.985.327</b>	
- con terceros	32.120	362.929	43.229	25.589	64.854	22.250	518.851	550.971	
- con vinculadas	15.363	1.418.993	-	-	-	-	1.418.993	1.434.356	

## Ejercicio 2011

	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>									
<b>Préstamos:</b>	<b>27.007</b>	<b>32.626</b>	<b>74.913</b>	<b>43.352</b>	<b>25.691</b>	<b>87.200</b>	<b>263.782</b>	<b>290.789</b>	
- con terceros	27.007	32.626	74.913	43.352	25.691	87.200	263.782	290.789	
<b>Préstamos sindicados</b>	-	-	<b>1.737.912</b>	-	-	-	<b>1.737.912</b>	<b>1.737.912</b>	
- con terceros	-	-	298.139	-	-	-	298.139	298.139	
- con vinculadas	-	-	1.439.773	-	-	-	1.439.773	1.439.773	
<b>Comisiones e intereses</b>	<b>1.234</b>	-	-	-	-	-	-	<b>1.234</b>	
- con terceros	826	-	-	-	-	-	-	826	
- con vinculadas	408	-	-	-	-	-	-	408	
<b>Gasto formalización</b>									
<b>Deudas</b>	<b>(6.969)</b>	<b>(6.943)</b>	<b>(6.861)</b>	<b>(673)</b>	<b>(100)</b>	<b>(95)</b>	<b>(14.672)</b>	<b>(21.641)</b>	
<b>Total</b>	<b>21.272</b>	<b>25.683</b>	<b>1.805.964</b>	<b>42.679</b>	<b>25.591</b>	<b>87.105</b>	<b>1.987.022</b>	<b>2.008.294</b>	
- con terceros	20.864	25.683	366.191	42.679	25.591	87.105	547.249	568.113	
- con vinculadas	408	-	1.439.773	-	-	-	1.439.773	1.440.181	

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se estima que no difiere significativamente del importe contabilizado.

### **Préstamos –**

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad mantiene préstamos con garantía hipotecaria de las inversiones inmobiliarias y de activos mantenidos para la venta, por importe de 258.690 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2011, el importe ascendía a 279.122 miles de euros.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad está en conversaciones con algunas entidades financieras con las que mantiene préstamos bilaterales, para definir un nuevo calendario de pagos para las cuotas con vencimiento en el ejercicio 2013, con el fin de adecuar dichos vencimientos a las disponibilidades de tesorería de la Sociedad.

El presupuesto de tesorería del ejercicio 2013 preparado por la Dirección de la Sociedad contempla el pago de dichos vencimientos mediante la utilización de las disponibilidades financieras de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2012, existe un préstamo hipotecario vinculado a los inmuebles descritos en la Nota 8, que se encuentra sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieras. Al 31 de diciembre de 2012, se cumplen los ratios establecidos contractualmente.

El detalle de la totalidad de las garantías hipotecarias otorgadas, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2012		2011	
	Deuda	Valor de mercado del activo	Deuda	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (*) – Patrimonio (Notas 7 y 11)	258.690	331.452	279.122	378.523
<b>Total</b>	<b>258.690</b>	<b>331.452</b>	<b>279.122</b>	<b>378.523</b>

(\*) Incluye las inversiones inmobiliarias registradas en "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

La Sociedad tiene dispuestos préstamos adicionales sin garantía hipotecaria por importe de 8.333 y 11.667 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

Adicionalmente, la Sociedad garantiza o tiene compromisos con las siguientes deudas:

- La Sociedad garantiza mediante hipoteca de segundo rango sobre el activo inmobiliario sito en la calle Serrano Galvache número 26 de Madrid y hasta un máximo de 40.000 miles de euros, el préstamo hipotecario de 45.000 miles de euros más sus intereses devengados y no pagados por importe de 6.695 miles de euros, mantenido con Bankia por Asentia Project, S.L.U., y la deuda de Riofisa, S.A.U. por importe de 10.000 miles de euros, así como con prenda sobre la renta de dicho inmueble.
- La sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. mantiene un préstamo por importe de 150.000 miles de euros, que se encuentra garantizado mediante hipoteca sobre el suelo mantenido por dicha sociedad en Dos Hermanas (Sevilla) y la pignoración de las participaciones sociales de la mencionada sociedad dependiente.

Con fecha 19 de febrero de 2010, y dentro del "Acuerdo Marco de Refinanciación" de Inmobiliaria Colonial, S.A., se alcanzaron determinados acuerdos con la entidad BBVA, que contemplan la ampliación del préstamo mencionado hasta un importe de 23.000 miles de euros para cubrir los costes de urbanización de las unidades de ejecución UE1 y UE2 de Dos Hermanas, así como los costes financieros asociados al préstamo y la contratación de un instrumento de cobertura que cubra la totalidad del préstamo, el cual fue contratado con fecha 31 de marzo de 2010. A 31 de diciembre de 2012, el saldo total dispuesto asciende a 152.003 miles de euros.

El acuerdo de financiación con BBVA, prevé un plan de negocio previamente acordado. En caso de no cumplirse el plan de ventas previsto y siempre que no hubiera importe disponible del préstamo, Inmobiliaria Colonial, S.A. se verá obligada a realizar determinadas aportaciones de fondos para cubrir las necesidades del plan de negocio. A 31 de diciembre de 2012, las aportaciones necesarias para cumplir el Plan de negocio en caso de no realizarse ninguna de las ventas previstas, asciende a 89.000 miles de euros, una vez aplicada la reducción de costes negociada con el Ayuntamiento. El préstamo tiene cláusulas de vencimiento anticipado: i) que haya retrasos sustanciales en dicho plan de negocio que hagan inviable el cumplimiento del mismo, ii) si hay retrasos en el plan de negocio superiores a tres meses por causas imputables a la Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., Asentia Project, S.L.U o Inmobiliaria Colonial, S.A., iii) en caso de que Inmobiliaria Colonial, S.A. no cumpla sus obligaciones de aportar fondos si fuera necesario, y iv) en caso de cambio de control.

Con fecha 20 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas (Sevilla) han firmado un nuevo convenio urbanístico de planteamiento y gestión para la reprogramación de la ejecución de las obras de urbanización de la UE1 y UE2, definiendo un nuevo plan de etapas con el objeto de adecuarlo a las actuales circunstancias y necesidades del municipio. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el citado convenio se encuentra en fase de aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.

- La Sociedad garantiza la deuda senior de la sociedad Abix Service, S.L.U. (51.371 miles de euros a 31 de diciembre de 2012) mediante garantías hipotecarias de segundo rango sobre los edificios sitos en las calles Ramírez Arellano y Miguel Ángel, así como con prenda sobre las rentas de dichos inmuebles (Nota 8). El contrato de financiación de la sociedad Abix Service S.L. incluye el cumplimiento de la ratio financiera Loan to Value (LTV), que ha de ser inferior o igual al 85% a partir del 31 de diciembre de 2011, con periodicidad semestral, y de la ratio de ingresos por alquileres sobre el servicio de la deuda a partir del 31 de diciembre de 2012. Al cierre del ejercicio 2011 y 2012, la ratio LTV se situaba por encima del 85%, por lo que en virtud de lo establecido en el contrato de préstamo, la Sociedad deberá destinar las rentas obtenidas del alquiler de dichos inmuebles, a la amortización de la deuda de Abix hasta que la ratio se sitúe en los niveles exigidos en el acuerdo de financiación, disponiendo para ello de un plazo máximo de 24 meses (Nota 8).

En relación con la ratio del servicio de la deuda y, si bien no se cumple al 31 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U., ha obtenido un *waiver* con anterioridad al cierre del ejercicio, en el que se indica que dicha ratio no resulta exigible mientras Inmobiliaria Colonial, S.A. aporte las rentas de los inmuebles descritos.

Asimismo, el préstamo sindicado se encuentra garantizado mediante garantías hipotecarias sobre activos por importe de 1.414.540 y 1.431.527 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

#### **Préstamo Sindicado –**

El detalle por tramos de la financiación sindicada a 31 de diciembre de 2012 y 2011, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2012		31 de diciembre de 2011	
	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Colonial -</i>				
Facility A – Tramo 1	1.626.710	1.626.710	1.650.012	1.650.012
Facility A – Tramo 2	87.900	87.900	87.900	87.900
Facility A – Tramo 3 Revolving(*)	48.384	(447)	62.966	-
<b><i>Total financiación sindicada de Colonial</i></b>	<b>1.762.994</b>	<b>1.714.163</b>	<b>1.800.878</b>	<b>1.737.912</b>

(\*) A los efectos del cómputo del nominal dispuesto, la Sociedad presenta el importe dispuesto del tramo 3 Revolving del Facility A minorado por el saldo de la cuenta corriente restringida, por importe de 31.202 y 40.232 miles de euros, al 31 de diciembre de 2012 y 2011. El remanente al 31 de diciembre 2012, por importe de 447 miles de euros, corresponde a los intereses generados por la cuenta corriente, que la Sociedad ha clasificado como menos deuda con entidades financieras por su condición, al 31 de diciembre de 2012 de cuenta restringida.

Se trata de una financiación a largo plazo con vencimiento 31 de diciembre de 2014 y por un importe total inicial de 1.800.878 miles de euros, divididos en tres subtramos:

1. Tramo A1: Deuda *senior* por importe de 1.650.012 miles de euros, garantizado mediante (i) garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios sitos en territorio español (Nota 7), (ii) garantía pignoraticia sobre el 51% de las acciones de SFL titularidad de la Sociedad Dominante, (iii) garantías sobre depósitos titularidad de la Sociedad Dominante obtenidos de la venta de activos y (iv) garantía pignoraticia sobre las acciones mantenidas por la Sociedad en la sociedad dependiente Torre Marenstrum. A 31 de diciembre de 2012, el importe de este tramo asciende a 1.626.710 miles de euros, una vez reducida la amortización parcial realizada por Colonial durante el primer semestre del ejercicio 2012, por importe de 23.302 miles de euros.
2. Tramo A2: Deuda por importe de 87.900 miles de euros con garantía de primer rango sobre el 2,4% y el 0,99% de las participaciones mantenidas por la Sociedad Dominante en SFL y FCC, respectivamente.

3. Tramo A3: Tramo Revolving con límite inicial de 62.966 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012, el límite de dicho tramo asciende a 48.384 miles de euros, una vez reducida la amortización parcial realizada por la Sociedad durante el primer semestre del ejercicio 2012, por importe de 14.582 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012, están dispuestos 30.755 miles de euros, que se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida en garantía del préstamo sindicado.

El Tramo A devengará un tipo de interés de Euribor más 175 puntos básicos.

Según establecía el contrato de financiación, a partir de 31 de diciembre de 2011, si el LTV de la Sociedad fuera superior al 50% y no se hubiesen producido amortizaciones anticipadas por valor acumulado del 10%, 18% y 25% del principal del Tramo A a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013, respectivamente, se devengará un margen adicional de 300, 375 y 450 puntos básicos sobre la totalidad de los tramos dispuestos A1 y A3. El importe del posible incremento de los intereses sería capitalizado y no generaría salida de caja alguna.

Con fecha 29 de marzo de 2012 la Sociedad ha obtenido la dispensa por parte de los bancos acreedores del devengo de los márgenes adicionales comentados anteriormente bajo las siguientes premisas:

- Se modifican los márgenes adicionales a devengar al 31 de diciembre de 2012 y 2013 en caso de nuevo incumplimiento, que pasan a situarse en 450 y 686 puntos básicos sobre la totalidad de los tramos dispuestos A1 y A3 en caso de no haber amortizado anticipadamente un valor acumulado del 18% y 25%, respectivamente.
- Amortización de 23.743 miles de euros, 23.302 miles de euros del Tramo A1 y 441 miles de euros del Tramo A3, mediante la utilización del efectivo que se encontraba pignorado a favor de las entidades financieras del préstamo sindicado y procedente de la venta de un inmueble en el ejercicio 2010.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Sociedad ha alcanzado un nuevo acuerdo con los bancos acreedores, mediante el que se modifica dicha cláusula del préstamo sindicado, fijándose las siguientes condiciones a partir del 1 de enero de 2013, para los tramos dispuestos A1 y A3:

- En el caso que, con fecha 30 de junio de 2013, la Sociedad no haya amortizado anticipadamente un valor acumulado del 18%, el margen adicional aplicado sobre la totalidad de los tramos dispuestos A1 y A3, será de 450 puntos básicos devengado a partir del 1 de enero de 2013.
- Si con fecha 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no ha amortizado anticipadamente un valor acumulado del 25%, el margen adicional aplicable sobre la totalidad de los tramos dispuestos A1 y A3, será de 686 puntos básicos devengado a partir del 1 de enero de 2013,

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad tiene previsto iniciar conversaciones con sus principales entidades financieras acreedoras con la finalidad de revisar los términos de su deuda financiera, que vence, principalmente, en diciembre de 2014.

#### *Otros compromisos y restricciones de la financiación sindicada Colonial -*

Entre los compromisos y restricciones asumidos por la Sociedad, y con las excepciones previstas en el propio Acuerdo de Marco de Refinanciación, se encuentran las siguientes:

- La Sociedad no podrá acordar o pagar dividendos, cargos u otros repartos, distribuir cualquier reserva por prima de emisión u honorarios de gestión, asesoramiento o cualquier honorario a los accionistas siempre que el LTV esté por encima del 50%.
- La Sociedad no podrá incurrir en endeudamiento financiero adicional.
- La Sociedad se asegurará de que no se produce un cambio de control en SFL.



- La Sociedad no podrá disponer de sus activos ni permitir que subsista cualquier tipo de garantía o carga adicional sobre éstos, salvo los expresamente previstos en el Acuerdo de Refinanciación.

El préstamo sindicado puede ser declarado vencido anticipadamente en el caso de cambio de control de la Sociedad.

#### *Cumplimiento de las ratios financieras-*

La Sociedad debe cumplir semestralmente, las siguientes ratios financieras establecidas en el Acuerdo Marco de Refinanciación:

- LTV < 85%, entendido como el resultado de dividir el importe de la deuda (cifra de endeudamiento neto) de la Sociedad por el valor de mercado de sus activos más el valor neto de los activos de las participaciones que ésta posea en filiales destinadas al negocio patrimonial.
- RCSD > 1 (Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda), entendido como el porcentaje resultante de dividir el importe del flujo de caja operativo recurrente entre la carga financiera.

El préstamo sindicado de la Sociedad contempla el cumplimiento de dos ratios financieras al 31 de diciembre y al 30 de junio de cada ejercicio durante la vigencia del contrato. Hasta el 31 de diciembre de 2012 ha cumplido con todas las ratios. A la fecha actual, la Sociedad no contempla el incumplimiento de ninguna de las ratios financieras durante el ejercicio 2013. En el caso de producirse, la gestión de cualquier incumplimiento quedaría enmarcada en las conversaciones que tiene previsto iniciar con sus principales entidades financieras acreedoras.

#### **Comisiones e intereses -**

El tipo de interés de financiación de la Sociedad para los ejercicios 2012 y 2011 ha sido del 3,23% y 3,26%. El *spread* medio de crédito de la Sociedad de los ejercicios 2012 y 2011 se ha situado en 174 puntos básicos sobre el Euribor.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, los intereses devengados y no pagados ascienden a 18.811 y 1.234 miles de euros, respectivamente. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2012, corresponden a la periodicidad semestral del periodo del tipo de interés, que se liquidará en enero de 2013.

#### **Gasto de formalización de deudas -**

La Sociedad ha procedido a registrar durante el ejercicio 2012 en la cuenta de pérdidas y ganancias 6.969 miles de euros correspondientes a los costes del préstamo sindicado amortizados durante el ejercicio. Durante el ejercicio 2011, dichos costes ascendieron a 6.989 miles de euros.

#### **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 40.347 y 48.925 miles de euros respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados al 31 de diciembre de 2011, 23.850 miles de euros en garantía del préstamo sindicado. Al 31 de diciembre de 2012 no existen saldos pignorados.

#### **16. Otros pasivos financieros no corrientes**

Dicho epígrafe recoge el importe correspondiente a las Fianzas y depósitos recibidos, que asciende, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, a 6.796 y 7.378 miles de euros, respectivamente.

## 17. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	2.463	1.928	5.352	10.608
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	22.319	22.721
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	79	74
<b>Total saldos corrientes</b>	<b>2.463</b>	<b>1.928</b>	<b>27.750</b>	<b>33.403</b>
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	9.588	28.942
Impuesto diferido de activo	169.852	171.062	-	-
Hacienda Pública, deudora por deducciones	-	44.873	-	-
Hacienda Pública, deudora por créditos fiscales	157.296	632.367	-	-
Impuesto diferido de pasivo	-	-	8.151	8.151
Impuesto sobre beneficios diferido "Cerro Murillo"	-	-	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido por aportación (Nota 9)	-	-	49.868	49.868
Impuesto sobre beneficios diferido por fusión (Nota 1)	-	-	29.515	29.515
Impuesto sobre beneficio diferido operaciones grupo	2.884	2.884	12.856	12.856
Impuesto diferido Fondo de Comercio financiero	-	-	403	403
<b>Total saldos no corrientes</b>	<b>330.032</b>	<b>851.186</b>	<b>110.381</b>	<b>129.735</b>

(\*) A 31 de diciembre de 2012 incluía 3.846 y 1.175 miles de euros de intereses devengados corrientes y no corrientes, respectivamente (3.460 y 3.085 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2011).

Inmobiliaria Colonial, S.A. es la sociedad cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal 006/08 desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trata de sociedades cotizadas. La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2012 incluye, adicionalmente a la Sociedad, a 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., Asentia Project, S.L.U. Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U, Abix Service, S.L.U., Asentia Gestión, S.L.U., Riofisa Este, S.L. y Asentia Invest, S.L.U.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

**A 31 de diciembre de 2012**

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo de actividades continuadas (antes de impuestos)			(316.747)
<b>Total resultado contable del periodo (antes de impuestos)</b>			<b>(316.747)</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			
Dividendos SFL (Nota 18)	14.004	52.227	(38.223)
Gastos ampliación de capital	-	42	(42)
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	486	191	295
Sanciones y recargos	8	-	8
Otros	81	116	(35)
<b>Diferencias temporarias:</b>			
<b>Con origen en ejercicios anteriores-</b>			
Diferimiento por reinversión	1.003	-	1.003
<b>Con origen en ejercicio actual-</b>			
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	-	61.630	(61.630)
Deterioro cartera Abix Service, Asentia Gestión y Asentia Invest (Nota 9)	4.749	2.656	2.093
Deterioro cartera Asentia Project (anteriormente denominada Colren, S.L.U.) (Nota 9)	-	303.884	(303.884)
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L. (Nota 9)	2.975		2.975
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	57	(57)
Corrección monetaria deducida fusión	-	486	(486)
Provisiones no deducibles	179.056	8.012	171.044
Bajas diferido por plusvalías activos y existencias	42.776	-	42.776
Gastos financieros no deducibles	71.801		71.801
Otros	117	1.210	(1.093)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>317.056</b>	<b>430.511</b>	<b>(430.202)</b>

**A 31 de diciembre de 2011**

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo de actividades continuadas (antes de impuestos)			(50.969)
Resultado contable del periodo de actividades interrumpidas (antes de impuestos) (Nota 21)			-
<b>Total resultado contable del periodo (antes de impuestos)</b>			<b>(50.969)</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			
Dividendos SFL (Nota 18)	19.411	52.227	(32.816)
Gastos ampliación de capital	-	676	(676)
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	1.030	572	458
Sanciones y recargos	22	-	22
Otros	72	394	(322)
<b>Diferencias temporarias:</b>			
<b>Con origen en ejercicios anteriores-</b>			
Diferimiento por reinversión	1.067	-	1.067
<b>Con origen en ejercicio actual-</b>			
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	-	54.180	(54.180)
Deterioro cartera Abix Service y Asentia Gestión (Nota 9)	1	1.818	(1.817)
Deterioro cartera Asentia Project	-	149.140	(149.140)
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L. (Nota 9)	1.464	57	1.407
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	57	(57)
Corrección monetaria deducida fusión	-	1.030	(1.030)
Provisión por otras responsabilidades (Nota 14)	7.000	-	7.000
Bajas diferido por plusvalías activos y existencias	9.096	-	9.096
Otros	1.143	-	1.143
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>40.306</b>	<b>260.151</b>	<b>(270.814)</b>

La diferencia entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011 por diferencias permanentes corresponde, fundamentalmente, a los siguientes conceptos:

- A los dividendos obtenidos de la sociedad dependiente francesa SFL en aplicación de la exención sobre los dividendos procedentes de sociedades no residentes, por importe de 52.227 miles de euros. La sociedad SFL se encuentra acogida al régimen fiscal especial SIIC, que entre otros aspectos establece que aquellos accionistas que ostenten más de un 10% del capital social de una sociedad SIIC y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes al tipo general del impuesto sobre sociedades francesas (33,33%), se verán sometidas a una retención del 20% en sede de la sociedad SIIC. A tal efecto, y para evitar la retención en origen de las rentas SIIC distribuidas vía dividendo, la Sociedad procede a la renuncia parcial de la exención anterior, por importe de 14.004 miles de euros, dando cobertura al requisito de tributación mínima en sede del accionista tal y como fija el régimen SIIC.
- La Sociedad ha notificado al Consejo de Administración de SFL que Inmobiliaria Colonial, S.A. ha tributado parcialmente por dichos dividendos y, en consecuencia SFL no debe proceder a la retención en origen comentada previamente. Asimismo, la Sociedad ha garantizado a SFL que se haría cargo, en su caso, de las cantidades que tuvieran que ser liquidadas en Francia como consecuencia de dicha interpretación.

- La Sociedad ajusta en la base imponible del impuesto la corrección monetaria de los inmuebles enajenados durante el ejercicio. El importe del ajuste corresponde a la corrección monetaria generada desde el 30 de septiembre de 2006 - se encuentra registrada como menor impuesto diferido derivado de las plusvalías asignadas a los inmuebles tras la OPA lanzada sobre Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 1)- y la fecha de venta del activo en cuestión. A 31 de diciembre de 2012, como consecuencia de las ventas realizadas en el ejercicio, el importe de dichos ajustes ha ascendido a 486 y 191 miles de euros, respectivamente.

La diferencia entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011, por diferencias temporales, corresponde fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Deterioro de participaciones financieras y de préstamos mantenidos con empresas del grupo, consideradas no deducibles fiscalmente.
- De acuerdo con la resolución en el Real Decreto Ley 12/2012, de 30 de marzo, por la que se modificaba el artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se ha ajustado, con carácter temporal el gasto financiero que excede el 30% del beneficio del ejercicio.

A continuación se detalla la información requerida en el artículo 12.3 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades:

	Miles de euros				
	Deterioro registrado contablemente	Importe deducido en ejercicios anteriores	Diferencia del patrimonio neto contable del ejercicio	Importe integrado en la base imponible del ejercicio	Importe no integrado en la base imponible del ejercicio
Abix	(7.782)	(4.640)	(5.742)	(2.654)	(488)
Asentia Gestión	(3)	(2)	(1)	(1)	-
Asentia Project	(351.210)	(239.042)	(477.264)	(303.884)	191.717
Torre Marenostrum	(4.387)	(109)	(1.166)	52	(4.330)
<b>Total</b>	<b>(363.382)</b>	<b>(243.793)</b>	<b>(484.173)</b>	<b>(306.487)</b>	<b>186.898</b>

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

#### A 31 de diciembre de 2012

	Miles de Euros			
	Aumentos	Bases imponibles		Cuota
		Disminuciones	Total	Total
<b>Por impuesto corriente:</b>				
Gastos de ampliación de capital	-	(42)	(42)	(13)
<b>Total impuesto corriente</b>		<b>(42)</b>	<b>(42)</b>	<b>(13)</b>
<b>Por impuesto diferido:</b>				
Con origen en el ejercicio corriente-				
Valoración de instrumentos financieros derivados	4.032	-	4.032	1.210
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>4.032</b>	<b>-</b>	<b>4.032</b>	<b>1.210</b>
<b>Total impuesto reconocido directamente en patrimonio</b>	<b>4.032</b>	<b>(42)</b>	<b>3.990</b>	<b>1.197</b>

**A 31 de diciembre de 2011**

	Miles de Euros		
	Bases imponibles		Cuota
	Disminuciones	Total	Total
<b>Por impuesto corriente:</b>			
Gastos de ampliación de capital	(676)	(676)	(203)
<b>Total impuesto corriente</b>	<b>(676)</b>	<b>(676)</b>	<b>(203)</b>
<b>Por impuesto diferido:</b>			
Con origen en el ejercicio corriente-			
Valoración de instrumentos financieros derivados	(25.085)	(25.085)	(7.525)
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>(25.085)</b>	<b>(25.085)</b>	<b>(7.525)</b>
<b>Total impuesto reconocido directamente en patrimonio</b>	<b>(25.761)</b>	<b>(25.761)</b>	<b>(7.728)</b>

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

**A 31 de diciembre de 2012**

	Miles de Euros
Total Resultado contable antes de impuestos	(316.747)
Diferencias permanentes (*)	(37.955)
Ajustes fiscales no registrados contablemente	354.702
<b>Resultado contable ajustado</b>	-
Cuota al 30%	-
Desactivación de créditos fiscales	(520.403)
Regularización IS ejercicios anteriores	(93)
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(520.496)</b>
- Por operaciones continuadas	(520.496)

(\*) No se incluyen 42 miles de euros de gastos de ampliación cuyo efecto fiscal ha sido imputado directamente contra patrimonio neto.

**A 31 de diciembre de 2011**

	Miles de Euros
Total Resultado contable antes de impuestos	(50.969)
Diferencias permanentes (*)	(31.827)
Ajustes fiscales no registrados contablemente	82.796
<b>Resultado contable ajustado</b>	-
Cuota al 30%	-
Activación de créditos fiscales	70.000
Registro sentencia acta fiscal 1996	(744)
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>69.256</b>
- Por operaciones continuadas	69.256
- Por operaciones interrumpidas	-

(\*) No se incluyen 676 miles de euros de gastos de ampliación cuyo efecto fiscal ha sido imputado directamente contra patrimonio neto.

La totalidad del gasto e ingreso por impuesto de sociedades devengado durante los ejercicios 2012 y 2011 se corresponde con impuesto sobre sociedades diferido.

*Aplazamientos con Administraciones Públicas-*

Con fecha 17 de octubre de 2008, la Sociedad obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 30.244 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2007 de la sociedad absorbida Subirats-Coslada Logística, S.L.U. (Nota 1). Dicha deuda está garantizada mediante hipoteca sobre varias fincas de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U.

Con fecha 3 de febrero de 2009, la Sociedad obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 15.325 miles de euros en concepto de I.V.A. del ejercicio 2008. Dicha deuda está garantizada mediante hipoteca de una finca de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U.

Con fecha 9 de diciembre de 2009, la Sociedad obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 8.508 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2008 del grupo de consolidación fiscal. Dicho aplazamiento está garantizado mediante hipoteca sobre una finca de la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U.

Durante el ejercicio 2010, como consecuencia de la cancelación y nueva constitución de la hipoteca sobre la totalidad de los activos en renta situados en territorio español propiedad de la Sociedad, otorgada en garantía de la financiación sindicada (Nota 15), la Sociedad presentó solicitud de aplazamiento a 5 años de la totalidad del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (en adelante AJD) devengado por un importe total de 14.844 miles de euros. De ellos, el tramo correspondiente a los inmuebles sitos en Catalunya, por importe de 6.763 miles de euros, fue aprobado por la Generalitat de Catalunya, y el resto, por importe de 8.081 miles de euros, correspondiente a los activos situados en Madrid, fue aprobado por la Comunidad de Madrid. La deuda fue garantizada mediante hipoteca sobre diversas fincas propiedad de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U..

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad presentó solicitud de aplazamiento a 5 años de un total de 1.233 miles de euros correspondientes al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 del grupo de consolidación fiscal del cual la Sociedad es cabecera, y que fue aprobado el 12 de enero de 2012. Dicho aplazamiento se garantizará sobre una finca de la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U.

La distribución de los pagos pendientes derivados de los aplazamientos anteriores por vencimiento, sin incluir intereses, a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se detallan a continuación:

**A 31 de diciembre de 2012**

	Miles de euros							
	Corriente	No corriente					Total no corriente	Total
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años			
IVA	4.388	363	-	-	-	363	4.751	
IS 2007	7.068	-	-	-	-	-	7.068	
IS 2008	2.478	1.540	-	-	-	1.540	4.018	
IS 2010	57	342	369	369	31	1.111	1.168	
AJD Cataluña	2.040	2.040	510	-	-	2.550	4.590	
AJD Madrid	2.442	2.442	407	-	-	2.849	5.291	
<b>Total</b>	<b>18.473</b>	<b>6.727</b>	<b>1.286</b>	<b>369</b>	<b>31</b>	<b>8.413</b>	<b>26.886</b>	

**A 31 de diciembre de 2011**

	Miles de Euros						
	Corriente	No corriente				Total no corriente	Total
	1 año	2 años	3 años	4 años			
IVA	4.388	4.388	363	-	4.751	9.139	
IS 2007	8.681	7.068	-	-	7.068	15.749	
IS 2008	2.478	2.478	1.679	-	4.157	6.635	
AJD Cataluña	1.607	2.040	2.040	510	4.590	6.197	
AJD Madrid	2.107	2.442	2.442	407	5.291	7.398	
<b>Total</b>	<b>19.261</b>	<b>18.416</b>	<b>6.524</b>	<b>917</b>	<b>25.857</b>	<b>45.118</b>	

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 se encuentran registrados 5.021 y 6.545 miles de euros de intereses devengados y no liquidados derivados de los aplazamientos anteriormente citados.



*Impuestos diferidos de activo y pasivo-*

El detalle del saldo de las cuentas de activos y pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2012 y 2011, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

**A 31 de diciembre 2012**

Impuestos diferidos de Activo	Miles de euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	3.405.919	1.021.776
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	252.183	75.655
Deterioro participación FCC (Nota 9)	65.194	19.558
Deterioro cartera Asentia Project S.L.U.	1.551.522	465.457
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L.	4.382	1.315
Deterioro cartera Abix Service, S.L.	488	146
Anticipado Portillo	170.833	51.250
Gastos financieros no deducibles	71.801	21.540
Otros	312.118	93.635
<b>Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo</b>	<b>5.834.440</b>	<b>1.750.332</b>
Por operaciones en grupo fiscal	580.643	174.193
<b>Total operaciones con sociedades del grupo fiscal</b>	<b>580.643</b>	<b>174.193</b>
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	97.123	29.137
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	84.907	25.472
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	3	1
<b>Total deducciones pendientes</b>	<b>182.033</b>	<b>54.610</b>
<b>Saldo registrado contablemente</b>	<b>1.100.107</b>	<b>330.032</b>

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de euros	
	Importe	Efecto impositivo
Por operaciones Grupo fiscal	42.853	12.856
Diferimiento por reinversión	25.100	7.530
Diferido aportación no dineraria	166.227	49.868
Diferido por Fondo comercio financiero	1.457	437
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	70.726	21.218
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>306.363</b>	<b>91.909</b>
<b>Saldo registrado contablemente</b>	<b>335.977</b>	<b>100.793</b>

**A 31 de diciembre 2011**

Impuestos diferidos de Activo	Miles de euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	3.283.101	984.930
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	313.813	94.144
Deterioro participación FCC (Nota 9)	65.193	19.558
Deterioro cartera Asentia Project S.L.U.	1.855.407	556.622
Deterioro cartera Torre Marenstrum, S.L.	1.407	422
Anticipado Portillo	170.833	51.250
Otros	39.467	11.840
<b>Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo</b>	<b>5.729.221</b>	<b>1.718.766</b>
Por operaciones en grupo fiscal	230.309	69.093
<b>Total operaciones con sociedades del grupo fiscal</b>	<b>230.309</b>	<b>69.093</b>
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	96.012	28.804
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	84.806	25.442
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	3	1
<b>Total deducciones pendientes</b>	<b>180.821</b>	<b>54.247</b>
<b>Saldo registrado contablemente</b>	<b>2.837.287</b>	<b>851.186</b>

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de euros	
	Importe	Efecto impositivo
Por operaciones Grupo fiscal		
Diferimiento por reinversión	27.170	8.151
Deterioro cartera Abix Service, S.L. y Asentia Gestión, S.L.	1.607	482
Diferido aportación no dineraria	166.227	49.868
Diferido por Fondo comercio financiero	1.343	403
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	98.383	29.515
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>294.730</b>	<b>88.419</b>
<b>Saldo registrado contablemente</b>	<b>335.977</b>	<b>100.793</b>

*Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –*

El balance de situación a 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjunto recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales de la Sociedad por bases imponibles negativas por importes de 157.296 y 632.367 miles de euros, respectivamente.

En las tablas siguientes se presentan las bases imponibles negativas, registradas y no registradas, generadas por la Sociedad, separando las generadas antes de su inclusión en el grupo de consolidación fiscal de las generadas dentro del mismo:

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	Bases imponibles	Último ejercicio de compensación
2000	12.979	2018
2001	5.468	2019
2003	140	2021
2004	38.515	2022
2005	36	2023
2006	25.053	2024
2007	356.235	2025
2008	1.272.908	2026
2009	887.018	2027
2010	653.512	2028
2011	270.814	2029
2012	430.202	2030
<b>Total</b>	<b>3.952.880</b>	

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad es cabecera del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones de la Sociedad con otras sociedades del grupo son eliminadas de la base imponible, difiriendo su inclusión en la base imponible aportada al grupo fiscal, hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades dentro del perímetro de consolidación, con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal. En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre la base imponible negativa y la base imponible negativa registrada a 31 de diciembre de 2012, resultante de aplicar los ajustes anteriores a la sociedad:

	Miles de Euros
<b>Agregado de bases imponibles negativas individuales:</b>	<b>3.952.880</b>
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(537.789)
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.172)
<b>Total bases imponibles negativas</b>	<b>3.405.919</b>
- Registradas contablemente	524.320
- No registradas contablemente	2.881.599

*Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por deducción por reinversión -*

La normativa fiscal vigente permite que los beneficios obtenidos en la enajenación de elementos de inmovilizado material, inmaterial y de participaciones en el capital de otras sociedades ajenos al grupo fiscal en los que se mantenga una participación superior o igual al 5%, otorguen un derecho a la deducción del 12% de los mismos, toda vez que el grupo fiscal reinvierta el importe global de la transmisión en elementos de las mismas características a los citados anteriormente. Dicha reinversión debe ser efectuada en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión, o en el año anterior a dicha fecha.

En este sentido los compromisos de reinversión de la Sociedad correspondientes a los cinco últimos ejercicios, y su grado de cumplimiento en los plazos establecidos por la normativa a tal efecto, se detallan en el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	2008	2009	2010	2011
Renta acogida a deducción por Reinversión	10.175	11.236	3.730	251
Necesidad de reinversión	33.515	154.283	24.500	25.000
Reinvertido por la Sociedad	33.515	136.423	-	-

Tal y como establece la normativa fiscal vigente, el acogimiento a las mencionadas deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios implica el mantenimiento de los activos en los que se materializa la misma durante un plazo de 5 años (3 en el caso de reinversión en participaciones financieras), salvo nueva reinversión de los activos que incumplan dicho plazo dentro de los límites fijados por la normativa vigente. El vencimiento de los plazos de mantenimiento de los importes reinvertidos por la Sociedad se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros			
	2014	2015	2016	2017
Reinversión efectuada por la Sociedad	32.672	70.419	5.617	27.606
Renta asociada	3.723	5.956	216	1.009

Al respecto, los Administradores de la Sociedad consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad o por el grupo fiscal del que es cabecera, en su caso.

A 31 de diciembre de 2012, las deducciones por reinversión pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
2002	458	2012
2003	3.316	2013
2004	1.056	2014
2005	92	2015
2006	1.314	2016
2007	16.293	2017
2008	1.185	2018
2009	1.347	2019
2010	381	2020
2011	30	2021
	<b>25.472</b>	

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tiene pendiente de aplicación la deducción por reinversión recibida de la sociedad dependiente Subirats-Coslada-Logística, S.L.U. por importe de 9.019 miles de euros. La renta sujeta a reinversión es de 75.361 miles de euros con unas necesidades de inversión para su deducción de 159.500 miles de euros. Esta deducción no se ha registrado contablemente.

*Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por otras deducciones -*

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2012 por insuficiencia de cuota en ejercicios anteriores y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2006	7.544	2013
	2007	12.482	2014
	2008	7.863	2015
	2009	286	2016
	2010	274	2017
	2011	355	2018
	2012	333	2019
Deducción por formación	2009	1	2024
		<b>29.138</b>	

#### *Recuperación de los impuestos diferidos de activo–*

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los dieciocho ejercicios siguientes.

Al 31 de diciembre de 2011, los Administradores de la Sociedad estimaron la recuperación de los créditos fiscales activados sobre la base del plan de negocio aprobado a dicha fecha, cuyas principales hipótesis eran las siguientes:

	2011
Periodo considerado (años)	18
% de rotación de la cartera de inversiones inmobiliarias	10% anual
% Rentabilidad de reinversión (Nota 4.c)	6,5
Inversión / aportaciones de activos (millones de euros)	500
% Rentabilidad nuevos activos	6,50%
% Ocupación	95%

Según se detalla en el cuadro anterior, el plan de negocio de la Sociedad contemplaba la rotación de su cartera de activos y la reinversión de las rentas obtenidas, así como la realización de determinadas operaciones de inversión. Adicionalmente, el plan de negocio consideraba una ampliación de capital destinada en su totalidad a reducir la deuda de la Sociedad, así como una rotación final del 50% de la cartera patrimonial a finales del periodo proyectado.

Asimismo, al cierre del ejercicio 2011 se consideraron las modificaciones legislativas aprobadas que ampliaron el plazo para el aprovechamiento de los créditos fiscales de 15 a 18 años. De acuerdo con lo anterior, al 31 de diciembre de 2011, se activaron 70 millones de euros de créditos fiscales por bases imponibles negativas.

Al 31 de diciembre de 2012, los Administradores de la Sociedad han revaluado el plan de negocio, considerando la negativa evolución del mercado inmobiliario en el presente ejercicio, así como las expectativas del negocio patrimonialista en España en el medio y largo plazo. En este sentido, dicho plan de negocio contempla, fundamentalmente, los resultados de las actividades ordinarias de la Sociedad para el periodo proyectado de 18 años, obtenidos a partir de la cartera actual de inmuebles en patrimonio de la Sociedad. Los resultados de las actividades ordinarias han sido estimados a partir de la evolución de las rentas de alquiler, así como de los niveles de ocupación, de forma individualizada, para cada uno de los inmuebles de la Sociedad. Por el contrario, por prudencia y por la incertidumbre de los mercados, a los efectos de evaluar la recuperación de los créditos fiscales, el plan de negocio aprobado al cierre del ejercicio 2012 no contempla ni la rotación anual de los activos de la cartera actual de la Sociedad, ni la realización de operaciones de inversión y de ampliación de capital, ni la materialización de una rotación final del 50% de la cartera patrimonial.

De acuerdo con el plan de negocio aprobado, la Sociedad ha saneado 520 millones de euros de créditos fiscales activados.

En la evaluación de la recuperación de los créditos fiscales, se han considerado también determinadas estrategias de planificación fiscal, que permitirían la salida del subgrupo Asentia Project, S.L.U. en el caso de no poderse materializar la desinversión del citado subgrupo.

La sensibilidad de las hipótesis mencionadas anteriormente, sobre la recuperación de los activos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2012, se detalla en el siguiente cuadro:

	Millones de Euros
Crecimiento de rentas (1% inferior al considerado)	(3)
% de Ocupación (1% inferior al considerado)	(5)

*Impuesto diferido de pasivo - Diferido de pasivo por aportación no dineraria –*

Dicho epígrafe recoge el impuesto diferido de pasivo correspondiente a la diferencia entre el valor fiscal y contable de los elementos aportados en la aportación no dineraria realizada por determinados antiguos accionistas de la Sociedad para la suscripción de parte de la ampliación de capital de fecha 29 de junio de 2006 (Nota 1).

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el saldo de impuestos diferidos por dicho concepto asciende a 49.868 miles de euros.

*Impuesto diferido de pasivo por plusvalías asignadas a activos -*

El impuesto diferido atribuible a las plusvalías asignadas a las inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero (participación en la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L.) en la fusión de Grupo Inmocaral, S.A. con Inmobiliaria Colonial, S.A. se calculó a un tipo impositivo del 30%, neto de la corrección monetaria atribuible a cada uno de los elementos de las inversiones inmobiliarias, sobre el 31,422% de las plusvalías totales asignables a los mencionados elementos de inmovilizado. Dicho porcentaje corresponde a la estimación realizada por la Dirección de la Sociedad de las rentas obtenidas en la venta de las acciones por los anteriores accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1) que no tuvieron una tributación efectiva.

*Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras -*

Durante el ejercicio 2001 finalizó la inspección fiscal de los años 1994 a 1997 para el Impuesto sobre Sociedades, el IVA e IRPF de Inmobiliaria Colonial, S.A. La Sociedad firmó actas en conformidad por un total de 296 miles de euros y en disconformidad por importe de 12,6 millones de euros correspondientes, fundamentalmente, por discrepancias con relación a las exenciones por reinversión en las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades. Durante el mes de diciembre de 2011, fueron notificadas a la Sociedad las sentencias de los recursos correspondientes a las liquidaciones de los ejercicios 1995 y 1996 y durante el ejercicio 2012 la referente al recurso relativo al ejercicio 1994, en las cuáles el Tribunal Supremo aceptó el criterio aplicado por Sociedad en lo referente a la exención por reinversión.

Asimismo, en el ejercicio 2011 se iniciaron actuaciones inspectoras sobre las sociedades absorbidas Dehesa de Valme, S.L. y Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L. centradas en la diferencia de metros cuadrados de terrenos poseídos por ambas sociedades entre el inicio del proceso de adquisición y la venta de las fincas de la Unidad de Ejecución número 1 (UE1) escriturada en 2007. Las actuaciones de inspección se circunscriben al Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2006 y 2007 y al Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2007. Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, las actuaciones siguen en su curso y la Administración Pública no ha manifestado su intención final, si bien el procedimiento se encuentra en su fase final.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.

*Saldos con sociedades del grupo de consolidación fiscal -*

Los saldos mantenidos por la Sociedad con otras sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal a 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre de 2011 se presentan en la siguiente tabla:

**A 31 de diciembre 2012**

Sociedad	Miles de Euros	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Riofisa, S.A.U	4.121	253
Riofisa Internacional, S.L.	-	29
Asentia Project, S.L.U.	-	11
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, 2009 S.L.U.	-	4
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	69
<b>Total</b>	<b>4.121</b>	<b>366</b>

**A 31 de diciembre 2011**

Sociedad	Miles de Euros	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Riofisa, S.A.U	10.297	1.403
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U.	-	44
Riofisa Internacional, S.L.	478	80
Riofisa Este, S.L.U.	-	1
Asentia Project, S.L.U.	1.555	29
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, 2009 S.L.U.	-	11
Inmocaral Servicios, S.A.U.	800	75
<b>Total</b>	<b>13.130</b>	<b>1.643</b>

Los saldos recogen fundamentalmente, los importes de las retenciones a cuenta de cada una de las sociedades y las compensaciones de bases imponibles realizadas entre ellas.

**18. Ingresos y gastos**

***Importe neto de la cifra de negocios***

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra, básicamente, en Barcelona, Madrid y París siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación.

Actividades	Miles de Euros	
	2012	2011
Arrendamiento de edificios	68.494	71.329
Prestación de servicios	1.113	927
Ingresos por participaciones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 4.p)	53.700	52.599
<b>Total</b>	<b>123.307</b>	<b>124.855</b>



Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2012	2011
Barcelona	24.081	25.864
Madrid	44.413	45.465
Francia (*)	52.227	52.227
Otros	2.586	1.299
<b>Total</b>	<b>123.307</b>	<b>124.855</b>

(\*) La totalidad del importe corresponde a los ingresos financieros por dividendos procedentes de SFL.

### **Gastos de personal**

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios	5.496	5.678
Seguridad Social a cargo de la Empresa	774	730
Otros gastos sociales	1.558	710
Indemnizaciones	9	497
<b>Total</b>	<b>7.837</b>	<b>7.615</b>

La línea de "Otros gastos sociales" de los ejercicios 2012 y 2011 recogen 1.233 y 617 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio del plan de retribución a largo plazo descrito en la Nota 20.

### **Deterioro del inmovilizado**

El movimiento del deterioro por variación de valor de inmovilizado a 31 de diciembre de 2012 y 2011 presenta el siguiente movimiento:

	Miles de Euros				
	Fondo de comercio (Nota 5)	Inmovilizado material (Nota 6)	Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 11)	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>247.051</b>	<b>3.275</b>	<b>171.321</b>	<b>72.389</b>	<b>494.036</b>
Dotación	69.078	3.074	22.509	17.532	112.193
Aplicación	-	-	(20.245)	(2.486)	(22.731)
Cancelación	-	-	(6.247)	(6.342)	(12.589)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>316.129</b>	<b>6.349</b>	<b>167.338</b>	<b>81.093</b>	<b>570.909</b>
Dotación	-	1.951	141.075	23.105	166.131
Cancelación	-	-	-	(5.092)	(5.092)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>316.129</b>	<b>8.300</b>	<b>308.413</b>	<b>99.106</b>	<b>731.948</b>

La conciliación con la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Dotaciones total inmovilizado	166.131	112.193
Aplicaciones total inmovilizado	-	(22.731)
<b>Total deterioro/aplicaciones</b>	<b>166.131</b>	<b>89.462</b>

### **Ingresos y gastos financieros**

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2012 y 2011 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos financieros	906	620
Ingresos por dividendos de FCC	827	1.736
Otros ingresos financieros	7	154
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>1.740</b>	<b>2.510</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos formalización préstamos	(6.969)	(6.989)
Intereses de deudas	(57.303)	(69.332)
Gastos coberturas	(11.627)	(2.265)
Gastos financieros activados (Notas 4.c)	457	493
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(75.442)</b>	<b>(78.093)</b>
Cancelación de instrumentos derivados	-	16
Variación en instrumentos derivados	(134)	(4.710)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>(134)</b>	<b>(4.694)</b>
Aplicación del deterioro de la participación financiera SFL (Nota 9)	61.630	54.180
Aplicación/(Deterioro)participación financiera Abix Service, S.L.U. (Nota 8)	(4.747)	1.311
Deterioro participación financiera Torre Marenstrum, S.L. (Nota 9)	(2.923)	(1.464)
Deterioro participación financiera Asentia Gestión, S.L.U (Nota 9)	(3)	(1)
Deterioro participación FCC (Nota 12)	(20.504)	-
Dotación otras responsabilidades (Nota 14)	(155.767)	-
Otros deterioros	(111)	(119)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>(122.425)</b>	<b>53.907</b>
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>	<b>(196.261)</b>	<b>(26.370)</b>

## **19. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

### ***Operaciones con vinculadas***

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

#### **Ejercicio 2012**

	Miles de Euros				
	Servicios Prestados	Ingresos/(gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Dividendos recibidos	Amortización de préstamo
Torre Marenstrum, S.L.	156	-	-	1.473	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	56	-	-	-	-
Asentia Project, S.L.U.	553	-	182	-	-
Abix Service, S.L.U.	41	(1.904)	-	-	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	-	-	52.227	-
Riofisa, S.A.U.	307	-	10	-	-
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	(11.537)	-	-	5.158
Calyon, Sucursal en España	-	(10.925)	-	-	5.017
Eurohypo AG, Sucursal en España	-	(10.133)	-	-	5.156
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	(785)	2.685	-	-
Banco Popular Español, S.A.	-	(73)	-	-	-
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	(9.067)	-	-	5.001
<b>Total</b>	<b>1.113</b>	<b>(44.424)</b>	<b>2.877</b>	<b>53.700</b>	<b>20.332</b>

Con fecha 22 de octubre de 2012, la Sociedad ha firmado dos contratos de arrendamiento con la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U. por el uso de las oficinas y aparcamientos situados en Paseo de la Castellana 52 y José Abascal 56, por importe de 12.674 euros al mes. La vigencia de dichos contratos es hasta el 31 de diciembre de 2015.

## Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Servicios Prestados	Ingresos/(gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Dividendos recibidos
Torre Marenostrom, S.L.	153	-	-	372
Inmocaral Servicios, S.A.U.	54	-	-	-
Asentia Project, S.L.U.	380	-	178	-
Abix Service, S.L.U.	40	(2.230)	-	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	-	-	52.227
Riofisa, S.A.U.	300	-	-	-
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	(11.226)	-	-
Calyon, Sucursal en España	-	(11.177)	-	-
Eurohypo AG, Sucursal en España	-	(11.543)	-	-
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	136	2.695	-
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	(10.826)	-	-
<b>Total</b>	<b>927</b>	<b>(46.866)</b>	<b>2.873</b>	<b>52.599</b>

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad firmó los siguientes contratos por prestación de servicios con sus filiales:

- Contrato de gestión ("*management fees*") firmado durante el ejercicio 2011 por el que la Sociedad factura los servicios prestados en concepto de gestión administrativa, de recursos humanos, de sistemas de la información y otros, por un importe anual total de 774 miles de euros a las siguientes sociedades: Inmocaral Servicios, S.A.U., Asentia Project, S.L.U., Abix Service, S.L.U. y Riofisa, S.A.U.
- Contrato de arrendamiento, firmado el 2 de abril de 2011, por el uso, por parte de Asentia Project, S.L.U., de las oficinas sitas en Paseo de la Castellana 52 (Madrid) y en Diagonal 530 (Barcelona), por un importe anual total de 178 miles de euros.

## Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

### Ejercicio 2012

Activo/(Pasivo)	Miles de Euros							
	Créditos concedidos no corrientes (Nota 9)	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos por Efecto impositivo corrientes	Deudas con empresas del grupo no corrientes	Deuda bruta con entidades de crédito (Nota 15)	Deudas con empresas del Grupo corrientes	Comisiones e intereses financieros (Nota 15)	Derivados a largo plazo – Activo (Nota 10)
Torre Marenostrom, S.L.	-	32	-	-	-	-	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	11	-	(68)	-	-	-	-
Asentia Project, S.L.U.	-	189	154	(12)	-	(110)	-	-
Grupo Riofisa	-	93	4.402	(282)	-	-	-	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	-	-	-	(4)	-	(410)	-	-
Abix Service, S.L.	3.894	12	-	(40.598)	-	(63)	-	-
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	-	-	-	(359.660)	-	(3.920)	38
Calyon, Sucursal en España	-	-	-	-	(350.220)	-	(3.813)	22
Eurohypo AG, Sucursal en España	-	-	-	-	(359.943)	-	(3.919)	9
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	-	-	-	(349.170)	-	(3.711)	-
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	-	-	-	-	-	-	13
Banco Popular Español, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	1
<b>Total</b>	<b>3.894</b>	<b>337</b>	<b>4.556</b>	<b>(40.964)</b>	<b>(1.418.993)</b>	<b>(583)</b>	<b>(15.363)</b>	<b>83</b>

## Ejercicio 2011

Activo/(Pasivo)	Miles de Euros							
	Créditos concedidos no corrientes (Nota 9)	Cuentas a cobrar Corrientes	Créditos por Efecto impositivo corrientes	Deudas con empresas del grupo no corrientes	Deuda bruta con entidades de crédito (Nota 15)	Deudas con empresas del Grupo corrientes	Comisiones e intereses financieros (Nota 15)	Derivados a largo plazo – Activo (Nota 10)
Torre Marenstrum, S.L.	-	15	-	-	-	-	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	5	800	(75)	-	-	-	-
Asentia Project, S.L.U.	-	143	1.555	(29)	-	28	-	-
Grupo Riofisa	-	59	10.775	(1.528)	-	9	-	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	-	-	-	(11)	-	(72)	-	-
Abix Service, S.L.	1.050	23	-	(38.694)	-	-	-	-
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	-	-	-	(365.265)	-	(99)	1.485
Calyon, Sucursal en España	-	-	-	-	(355.237)	-	(97)	221
Eurohypo AG, Sucursal en España	-	-	-	-	(365.100)	-	(99)	386
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	-	-	-	(354.171)	-	(113)	624
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	1	-	-	-	-	-	557
Banco Popular Español, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	47
<b>Total</b>	<b>1.050</b>	<b>246</b>	<b>13.130</b>	<b>(40.337)</b>	<b>(1.439.773)</b>	<b>(35)</b>	<b>(408)</b>	<b>3.320</b>

### 20. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la Alta Dirección.

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2012 y 2011 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Inmobiliaria Colonial, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2012	2011
<b>Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*):</b>	<b>874</b>	<b>853</b>
<b>Dietas:</b>	<b>303</b>	<b>341</b>
Dietas Consejeros	285	321
Dietas adicionales del Presidente	18	20
<b>Remuneraciones fijas:</b>	<b>905</b>	<b>895</b>
Retribución Consejeros	500	500
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	175	175
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	110	110
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	120	110
<b>Total</b>	<b>2.082</b>	<b>2.089</b>
<b>Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:</b>	<b>1.127</b>	<b>1.114</b>

(\*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de alta dirección.

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad tiene contratado un seguro de Responsabilidad Civil que cubre al total de Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad por importe de 561 y 864 miles de euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2009 la Sociedad contrató una póliza de seguro sobre las obligaciones convertibles en acciones con vencimiento a 5 años que supuso en el ejercicio 2010 un desembolso de 382 miles de euros.

Por otra parte, la Sociedad no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Adicionalmente, algunos de los actuales miembros del Consejo de Administración podrían percibir una indemnización por cambio de control en el capital social de la Sociedad (Nota 13).

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2012 y 2011 está formado por 10 hombres.

Plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión.

A 30 de junio de 2011, la Sociedad estableció, para el presidente y el consejero delegado, así como para los miembros del comité de dirección, un plan de retribuciones a largo plazo, liquidable únicamente en acciones de la Sociedad entre los días 15 y 30 de enero de 2015.

El devengo de dichos incentivos dependerá del cumplimiento de los indicadores fijados en el plan y que se detallan a continuación:

- Que el crecimiento del NAV neto de la Sociedad sea superior a la media simple observada del NAV por acción de determinadas sociedades inmobiliarias,
- Que el crecimiento del cash flow consolidado recurrente sea de al menos un 20%,
- Que la revalorización del NAV por acción de la sociedad dependiente Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) supere a la media simple del NAV de determinadas sociedades inmobiliarias francesas,
- Que el NAV neto por acción de la Sociedad muestre un crecimiento del 100%, y
- Que se cumplan los elementos básicos del Plan Estratégico.

Todos los indicadores mencionados se refieren al periodo de cuatro años comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 1 de enero de 2015. A 31 de diciembre de 2012 y 2011 se ha registrado una provisión por importe de 1.233 y 617 miles de euros, respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos (Nota 13 y 18).

El número máximo de acciones al que tendrán derecho los partícipes en dicho plan, se detalla en el siguiente cuadro:

	Número de acciones máximas
D. Juan José Brugera Calvo	400.000
D. Pedro Viñolas Serra	600.000
Comité de Dirección	780.000
Total	1.780.000

Asimismo, el plan aprobado contempla un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de las acciones entregadas no sea en ningún caso superior en un 100% a la cotización media de la acción de la Sociedad en el mes de abril de 2011, tomando como referencia el número de acciones en que se divide el capital social tras el acuerdo de agrupación de acciones descrita en la Nota 13.

Adicionalmente, el plan contempla un mecanismo de ajuste, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se lleven a cabo medidas que afecten a los indicadores establecidos en el plan de incentivos a largo plazo (NAV, número de acciones, etc.).

Dicho plan se ha calculado en base al número de acciones esperado multiplicado por el valor razonable unitario de dichas acciones. Dicho número de acciones esperado corresponde al número total de acciones multiplicado por el porcentaje de esperanza de adquisición de la atribución. Dicho porcentaje esperado es del 50,00%. El importe resultante se imputa de forma lineal durante el periodo de atribución.

Finalmente, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, dos miembros del Consejo de Administración, tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

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

La alta dirección de la Sociedad está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad, de acuerdo con la definición dada en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas. El total de retribuciones devengadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a 977 y 967 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, dietas y otras retribuciones.

La alta dirección está formada por 2 hombres y 2 mujeres al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, un miembro de la alta dirección tiene firmada una cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

#### ***Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores y las personas vinculadas a éstos.***

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 los actuales y antiguos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en cumplimiento con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, han declarado que han mantenido participaciones en el capital u ostentado cargos en los Consejos de Administración de las sociedades detalladas en el siguiente cuadro, las cuales tienen por objeto social actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad que el desarrollado por Inmobiliaria Colonial, S.A.

Persona	Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
D. Juan José Brugera Clavero	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Presidente del Consejo de Administración	0,00%
D. Pedro Viñolas Serra	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,00%
	SIIC de París, S.A.	Consejero	0,00%
	Asentia Invest, S.L.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	0,00%
	Asentia Project, S.L.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	0,00%
	Abix Service, S.L.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	0,00%
D. José María Sagardoy Llonis	Ninguna	Ninguna	-
D. Manuel Fernando Menéndez López	Ninguna	Ninguna	-
D. Carlos Gramunt Suárez	Ninguna	Ninguna	-
D. Jean-Luc Ransac	Foncière des Régions	-	0,00%
	Icade	-	0,00%



Persona	Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
D. Alain Chetrit	Ninguna	Ninguna	-
D. Alberto Ibáñez González	Ninguna	Ninguna	-
D. Javier Faus Santasusana	Ninguna	Ninguna	-
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,00%
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Ninguna	Ninguna	-

Con fecha 4 de octubre de 2012, el consejero D. Manuel Fernando Menéndez López ha presentado su dimisión, y ha sido nombrado nuevo consejero D. Carlos Gramunt Suárez.

Asimismo, los miembros del actual Consejo de Administración, no han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de las sociedades del Grupo, ni han realizado durante el presente ejercicio operaciones con las sociedades del Grupo ajenas al tráfico ordinario de la misma o fuera de condiciones de mercado.

Por su parte, ninguna persona vinculada a alguno de los consejeros de acuerdo con lo establecido en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, ha mantenido ninguna participación, ni ha ostentado ningún cargo en alguna sociedad con objeto social análogo al de Inmobiliaria Colonial, S.A.

## **21. Otra información**

### ***Personal***

El número de personas empleadas a 31 de diciembre de 2012, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre	
	2012	
	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	7	4
Técnicos titulados y Mandos intermedios	10	7
Administrativos	13	33
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>44</b>

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2012, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	Nº Medio de empleados
	2012
Direcciones Generales y de Área	11
Técnicos titulados y Mandos intermedios	16
Administrativos	47
<b>Total</b>	<b>74</b>

### **Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2012 y 2011, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	Deloitte, S.L.	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Servicios de Auditoría	359	364
Servicios Relacionados con Auditoría	4	7
Otros servicios (*)	162	115
<b>TOTAL</b>	<b>525</b>	<b>486</b>

(\*) Incluye 15 y 17 miles de euros en concepto de traducciones, del ejercicio 2012 y 2011, respectivamente.

Los honorarios del auditor principal por otros servicios no incluyen honorarios por asesoramiento fiscal.

### **Gestión del capital: Política y objetivos**

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad es la matriz del Grupo Colonial.

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera, así como el de las sociedades dependientes Asentia Project, S.L.U., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., Abix Service, S.L.U, Torre Marenostrom S.L., Inmocaral Servicios, S.A.U. y Riofisa, S.A.U., con el fin de asegurar que cada una de ellas sean capaces de hacer frente a sus deudas y maximizar el retorno a su accionista.

La estructura de capital de la Sociedad, así como el de las sociedades participadas, directa o indirectamente, viene determinada como consecuencia de los acuerdos adoptados en el "Acuerdo Marco de Refinanciación" firmado el 19 de febrero de 2010 entre Inmobiliaria Colonial, S.A. y las entidades de crédito, e incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias, caja y activos líquidos, y patrimonio neto, que incluye los distintos conceptos establecidos en la normativa mercantil vigente. En este sentido, las sociedades dependientes Asentia Project, S.L.U. y Abix,Service, S.L.U., mantienen deudas convertibles en préstamos participativos bajo determinadas condiciones que, de acuerdo con el Real Decreto-ley 7/1996, tienen la consideración de patrimonio neto para la determinación del patrimonio mercantil en la evaluación de si la sociedad se encuentra incurso en cualquiera de las causas de disolución establecidas en la Ley de Sociedades de Capital.

La gestión del capital de la Sociedad y de sus sociedades dependientes tiene en cuenta, dichos préstamos participativos, así como lo establecido en el Real Decreto 3/2013, por el que se prorrogan las medidas adoptadas en el Real Decreto 10/2008, según el cual, no se tendrán en cuenta a los efectos de determinar el patrimonio neto mercantil, las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

La estrategia de la Sociedad incide en la focalización de mercados y productos que aporten valor a la Sociedad.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 9). Las cuentas anuales adjuntas están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. La Sociedad elabora estados financieros consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con los estados financieros consolidados preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total de reservas consolidadas junto con la prima de emisión, los valores propios, los otros instrumentos de patrimonio y los ajustes por cambios de valor de los instrumentos financieros derivados y de los activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2012 asciende a un importe de 172.328 miles de euros, la pérdida consolidada atribuible asciende a 1.129.005 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 7.253.460 y 225.293 miles de euros, respectivamente.

## **22. Período medio de pago a los proveedores**

En base a la disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente a la reforma de la Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC de 29 de diciembre de 2010, se detalla la información relativa a los saldos de proveedores y acreedores comerciales a la fecha del estado de situación financiera de la Sociedad:

	Miles de Euros					
	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio					
	2012			2011		
	Importe	%	% número de facturas	Importe	%	% número de facturas
Realizados dentro del plazo máximo legal	14.673	55%	68%	38.743	60%	76%
Resto	11.945	45%	32%	25.875	40%	24%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>26.618</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>64.618</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
PMP (días) de pagos fuera del plazo máximo legal	107			98		
PMPE (días) de pagos	32			13		
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	2.079			2.564		

(\*) La Ley 15/2010, de 5 de julio, en su disposición transitoria segunda establece que los periodos de pago en las operaciones de comerciales se ajustarán progresivamente hasta situarse en los 60 días a partir del 1 de enero de 2013. Asimismo, dicha Ley establece que el periodo de pago desde la fecha de publicación de Ley en el BOE y el 31 de diciembre de 2011 será de 85 días y de 75 días para el ejercicio 2012.

(\*\*) La Sociedad no incluye los saldos pendientes de pago por la compra de activos inmobiliarios.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2012 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 75 días.

En relación con los pagos realizados por la Sociedad fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

ANEXO I

Nota 9. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES E INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

2012	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 19)				Coste
<b>PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:</b>										
Torre Marenstrum, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	11.197	558	-	1.473	55%	-	-	26.894
Asentia Gestión, S.L.U. (anteriormente denominada Acrostic Invest, S.L.U.)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	9	(1)	-	-	100%	-	-	13
Abix Service, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	869	3.026	(5.742)	-	-	100%	-	-	8.663
Asentia Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	-	(1)	-	-	100%	-	-	3
<b>SOCIEDADES DEL GRUPO</b>										
<b>SOCIÉTÉ FONCIÈRE</b>										
<b>LYONNAISE, S.A.:</b>										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	93.058	1.062.039	(41.972)	-	52.227	53,45%	-	-	1.378.716
Segpim, S.A.	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	39	166	337	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	153	15	773	-	-	-	100%	Segpim	-
MAUD SAS	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	80	(12)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	40	(11)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	40	(12)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	2	(4)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	94.872	-	9.137	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	15.000	2.861	(269)	-	-	-	50%	SFL	-
SCI Parchamps	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	1.558	2.391	88	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Pargal	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	9.120	(8.826)	3.340	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Parhaus	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	1.500	(5.900)	1.847	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	1.143	10.446	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	40, rue Washington 75008 Paris (Francia)	56.934	101.249	10.076	-	-	-	100%	SFL	-
SP SIIC PARIS (*)	24 Place Vendôme 75001 Paris (Francia)	68.955	610.986	22.435	-	-	-	29,60%	SFL	-

(\*) Los datos corresponden a 30-06-2012.

**Nota 9. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES E INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES**

Continuación

2012	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 19)				Coste
<b>SOCIEDADES DEL GRUPO ASENTIA PROJECT, S.L.U.</b>										
Asentia Project, S.L.U. (*)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	8.305	(467.250)	(225.113)	-	100%	-	-	3
Inmocaral Servicios, S.A.U.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	9.015	1.363	(2.245)	-	-	-	100%	-	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	C/ General Riera 3, 2º 07003 Palma de Mallorca (España)	2.944	11.146	(1.783)	-	-	-	69,97%	-	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3.333	6.756	(44.520)	-	-	-	100%	-	-
<b>SOCIEDADES DEL GRUPO RIOFISA, S.A.U. :</b>										
Riofisa, S.A.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	8.973	138.541	(173.971)	-	-	-	100%	Asentia Project, S.L.U.	-
Riofisa Este, S.L.U. (antes Riofisa Procam, S.L.)	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	18.991	(4.361)	(9.519)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Sur, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	4.800	(6.785)	(15.429)	-	-	-	50,10%	Riofisa, S.A.U.	-
Necsa, Nuevos Espacios Com., S.A.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	34.825	1.730	(9.717)	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U.	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	300	52	(5)	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Dehesa, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	14.491	(6.756)	(7.470)	-	-	-	69,31%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	13.703	(5.819)	(872)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Internacional, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	80.944	(37.775)	(31.019)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U. Riofisa, S.A.U. - 99,99% / Riofisa Internacional, S.L. 0,01%	-
Riofisa Sema, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	88	(42)	(16)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	15	(9)	(3)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Goldale Real Estate, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2, Bucarest (Rumania)	34.273	(15.639)	(8.288)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Masterange Imobiliare, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumania)	21.762	(8.848)	(6.395)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-

**Nota 9. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES E INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES**

Continuación

2012	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 20)				Coste
Riofisa Real Estate, S.R.L.	Montreal, Nr Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucarest (Rumanía)	10	(477)	(56)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Bulgaria, Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	21.030	(16.432)	(5.762)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Developments Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	46.700	(30.902)	(2.550)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-

2011	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y otros	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 20)				Coste
<b>PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:</b>										
Torre Marenostrum, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	13.304	531	-	372	55%	-	-	26.894
Asentia Gestión, S.L.U. (anteriormente denominada Acrostic Invest, S.L.U)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	9	(1)	-	-	100%	-	-	13
Abix Service, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	869	3.501	(506)	-	-	100%	-	-	8.663
Asentia Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	-	-	-	-	100%	-	-	3
<b>SOCIEDADES DEL GRUPO SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A.:</b>										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	93.058	1.116.229	42.547	-	52.227	53,45%	-	-	1.378.716
Segpim, S.A.	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	39	165	1.953	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	153	16	322	-	-	-	100%	Segpim	-
SB1, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	(11)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	(10)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	(10)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	2	(2)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	94.872	-	4.149	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	15.000	2.862	1.495	-	-	-	50%	SFL	-
SC Parchamps	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	(883)	989	-	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Pargal	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	9.120	(11.231)	2.405	-	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Parhaus	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	(7.795)	1.895	-	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Parchar	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	21	(410)	(171)	-	-	-	50%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	-	(351)	1.494	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	56.934	101.249	9.093	-	-	-	100%	SFL	-
SP SIIC PARIS	24, place Vendôme - 75001 Paris (Francia)	68.104	756.805	62.408	-	-	-	30%	SFL	-

2011	Domicilio	Miles de Euros				Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado				Coste
<b>SOCIEDADES DEL GRUPO</b>									
<b>ASENTIA PROJECT, S.L.U.</b>									
Asentia Project, S.L.U. (*)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	35.042	105.871	(132.590)	(26.053)	100%	-	-	351.210
Inmocaral Servicios, S.A.U.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid	9.015	1.700	(337)	-	-	100%	Asentia Project, S.L.U.	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	C/ General Riera 3, 2º 07003 Palma de Mallorca	2.944	11.443	(298)	-	-	69,97%	Riofisa S.A.U. 50% / Asentia Project, S.L.U. 19,97%	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3.333	14.733	(2.989)	-	-	100%	Asentia Project, S.L.U.	-
<b>-SOCIEDADES DEL GRUPO</b>									
<b>RIOFISA, S.A.U.:</b>									
Riofisa S.A.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	8.973	189.371	(50.830)	-	-	100%	Asentia Project, S.L.U.	-
Riofisa Este, S.L.U. (antes Riofisa Procarn, S.L.)	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	18.991	(486)	(3.875)	-	-	100%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Sur, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	12.000	(7.817)	(6.168)	-	-	50,10%	Riofisa, S.A.U	-
Necsa, Nuevos Espacios Com., S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	34.825	4.104	(2.374)	-	-	60%	Riofisa, S.A.U	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	300	77	(25)	-	-	60%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Dehesa, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	15.582	(8.211)	364	-	-	69,30%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	13.703	(5.886)	67	-	-	100%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Internacional, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	80.944	(31.573)	(6.202)	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.-99,99% / Riofisa Internacional, S.L. 0,01%	-
Riofisa Sema, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	88	(40)	(2)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	15	(6)	(3)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Goldale Real Estate, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest	10.000	(14.156)	(1.484)	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Masterange Immobiliare, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	500	(7.555)	(1.340)	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Real Estate, S.R.L.	Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucarest (Rumanía)	10	(426)	(71)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Bulgaria, Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre	21.030	(14.665)	(1.768)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Developments Eood	TZUM 6th office 0602 (Sofia)	46.700	(25.827)	(5.075)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
	TZUM 6th office 0602 (Sofia)								

Las sociedades del Grupo Colonial han sido auditadas por Deloitte, S.L., a excepción de las sociedades Asentia Gestión, S.L.U. (anteriormente denominada Acrostic Invest, S.L.U.) y Asentia Invest, S.L.U., que no han sido auditadas por estar exentas de acuerdo con la normativa vigente. (\*) Sociedad cabecera de un subgrupo que mantiene participación sobre el 100% de Riofisa, S.A.U, Inmocaral Servicios, S.A.U. y Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Participación clasificada como actividad discontinuada (Nota 11). Los datos referidos a las sociedades del Grupo han sido obtenidos de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 011. En el caso de Grupo SFL, cuya sociedad matriz es Sociéte Foncière onnaise, S.A. que cotiza en el mercado de París, son auditados conjuntamente por Deloitte y PricewaterhouseCoopers. Los estados financieros del Grupo Riofisa a 31 de diciembre de 2011 han sido auditados por Deloitte S.L.



# Inmobiliaria Colonial, S.A.

Informe de Gestión  
correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2012

## 1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

### Entorno macroeconómico

#### *Economía Mundial*

Se acaba un año marcado por los convulsos acontecimientos alrededor de la crisis de la eurozona y por la preocupante desaceleración del ritmo de crecimiento global. Aunque todavía queda un largo recorrido por andar, los resultados de las políticas económicas y monetarias se están empezando a notar. El periodo de calma que se ha abierto tanto en la escena financiera internacional como en la macroeconómica está permitiendo una gradual recuperación de la confianza y mejoras en los indicadores de coyuntura. 2013 comienza bajo la esperanza de que estas pautas se consoliden.

Si algo ha caracterizado el entorno monetario en 2012, ha sido el carácter marcadamente expansivo de las políticas a nivel mundial. El compromiso de las autoridades para proporcionar un marco económico y financiero estable ha imperado en las decisiones de la mayoría de bancos centrales. Los principales resultados se pueden observar en la relativa estabilización de los mercados de crédito soberano en la eurozona, así como en la contención del deterioro de la actividad en las principales economías. No obstante, en un contexto de estabilidad de precios y bajo la consideración de que todavía la actividad es muy anémica, en diciembre se ha acrecentado el relajamiento de las condiciones monetarias en la eurozona y en Estados Unidos.

En **Estados Unidos**, la Reserva Federal (Fed) ha intensificado la laxitud de su política monetaria. En la primera reunión después de la reelección de Barack Obama como presidente, la institución anunció decisiones sin precedentes. Por primera vez en su historia, la Fed asoció explícitamente el inicio de las subidas de tipos de interés al nivel de desempleo y la inflación. Concretamente, la Fed se ha comprometido a mantener los tipos de interés excepcionalmente bajos (en los niveles actuales de 0%-0,25%) mientras la tasa de paro se encuentre por encima del 6,5% y la inflación esperada a uno y dos años vista no supere en medio punto porcentual el 2%, que es el objetivo a largo plazo. Con ello, la Fed pretende mejorar la estrategia de comunicación de su política monetaria para maximizar su efectividad.

#### *Zona Euro*

Los primeros años de vida del euro coincidieron con un largo ciclo de prosperidad en Europa. Ello hizo pensar que muchos de los desequilibrios existentes en varios de sus Estados miembros, notablemente en los llamados «países periféricos», se podrían corregir de forma gradual. No obstante, en muy poco tiempo, la crisis financiera iniciada en 2008 puso en evidencia que no podría ser así. Se ha tenido que retomar la, durante tiempo olvidada, agenda de reformas estructurales para implementarla a marchas forzadas, al tiempo que se intentan sanear las finanzas públicas y se lleva a cabo el proceso de desapalancamiento en el sector privado. En los momentos más difíciles de la crisis, cuando la desconfianza hacia los países periféricos alcanzó su punto álgido, parecía una quimera poder llevar a cabo todos los ajustes al mismo tiempo. Sin embargo, ya se empiezan a obtener las primeras señales convincentes de que el proceso de reequilibrio está en marcha.

El ámbito en el que se ha producido un mayor progreso es el externo. El déficit por cuenta corriente de la periferia, que alcanzó el 6,7% del PIB en 2008, bajó hasta el 1,7% en 2012 según las previsiones de la Comisión Europea (CE). Ello es resultado, en parte, de la caída de la demanda interna en estos países pero, también, de las mejoras en la competitividad en precios que se están consiguiendo. Además, esta corrección se está llevando a cabo sin que los países del centro hayan impulsado políticas expansivas de su demanda interna, lo que habría hecho el proceso más llevadero. La corrección de los desequilibrios internos también está bien encaminada, pero la delicada situación económica que atraviesa la periferia hace que sea algo más lenta. Su déficit fiscal, que se

situó en el 8,8% del PIB en 2009, descendió hasta el 5,2% en 2012 según las previsiones de la CE. Se situaría, por lo tanto, solo 2,2 puntos porcentuales por encima del límite fijado en los criterios de Maastricht. Para llevar a cabo este ajuste, además, se está teniendo que lidiar con el fuerte aumento de los costes de financiación derivados, en parte, de las tensiones financieras. Mientras en la mayoría de países de la periferia el gasto en intereses de la deuda supera el 4% del PIB, en los países del centro se sitúa alrededor del 2%. El proceso de desapalancamiento de los países periféricos también parece encauzado, pero el ajuste pendiente en esta materia es todavía considerable y limitará la capacidad de recuperación a medio plazo. En este sentido, parece contradictoria la actuación de los países del centro, que pese a tener unos niveles de endeudamiento sustancialmente inferiores a los de la periferia, también están llevando a cabo un proceso de desapalancamiento.

Además de los problemas estructurales de los países de la periferia, la crisis también ha puesto en evidencia que los pilares institucionales sobre los que se construyó el proyecto común europeo están llenos de grietas. Para poderlos apuntalar, es imprescindible dotar la eurozona de los instrumentos necesarios para que, de ahora en adelante, puedan llevar a cabo un mayor control de los desequilibrios macroeconómicos, fiscales y del sistema financiero. Sin embargo, mientras en este último ámbito se ha llegado a acuerdos de calado, como la transferencia al Banco Central Europeo de las funciones de supervisión de la banca europea, en los dos otros frentes los avances han sido más modestos. Además, no se podrán llevar adelante sin antes mejorar la legitimidad democrática de las instituciones europeas, ya que para poderlos acometer se precisarán importantes cesiones de soberanía. El proceso es extremadamente complejo, pero en tiempos excepcionales se requieren decisiones.

#### *España*

La economía española sigue en recesión, sin embargo, el ritmo de deterioro de la actividad podría haberse estabilizado. En el tercer trimestre de 2012, la variación intertrimestral del producto interior bruto (PIB) fue del -0,3%, una caída menor de lo que se esperaba debido, sobre todo, al adelanto de compras por el efecto IVA y por una evolución muy favorable de las exportaciones. El primer factor, por su carácter temporal, no ayudará en el cuarto trimestre y las exportaciones difícilmente podrán mantener el ritmo de crecimiento exhibido en el tercer trimestre.

Así, los indicadores adelantados del cuarto trimestre correspondientes a los meses de octubre y noviembre muestran que la actividad sigue en declive en el cuarto trimestre, pero, de momento, no hay señales de que la recesión se esté agravando de forma sustancial. La tasa de variación interanual del índice de producción industrial corregido por efectos de calendario de octubre, por ejemplo, mejoró más de cuatro puntos porcentuales respecto a septiembre y se situó en el -3,3%. Esta menor caída podría explicarse por el impulso de las exportaciones, que son, por ahora, la única vía de crecimiento del sector industrial

#### **Situación del mercado**

##### **Mercado de alquiler España**

#### *Barcelona*

En el mercado de oficinas de Barcelona, el volumen contratado durante el cuarto trimestre ha descendido hasta un 35% comparado con el trimestre anterior, alcanzando los 40.300 m<sup>2</sup>. El volumen total acumulado asciende a 199.000 m<sup>2</sup> durante todo el ejercicio 2012, lo que supone un descenso del 26% si se compara con el ejercicio 2011. Por lo que respecta a la ubicación, los volúmenes de contratación más elevados del año se han registrado en el centro ciudad y en las nuevas áreas de negocio. En estas dos zonas se encuentra el 63% de la superficie contratada.

La zona CBD en Paseo de Gracia / Diagonal es el área donde se han protagonizado las dos mayores transacciones. Parece ser que en esta zona las compañías encuentran en la actualidad buen producto a rentas muy competitivas, sin necesidad de trasladarse fuera de la ciudad. Por lo que se puede afirmar, que la zona prime es la zona en la que se producen más operaciones.

La tasa de disponibilidad media en Barcelona asciende a un 13,8% para todo el mercado y en la zona prime se sitúa en el 9,4%. Para el año 2013 están previstos 62.000 m<sup>2</sup> de oferta nueva especulativa centrada en 5 proyectos, una oferta futura un tanto reducida.

En las zonas prime, las rentas de oficinas durante este último trimestre, se han mantenido estables, con una renta máxima de 18,00€/m<sup>2</sup>/mes. En el resto de zonas la tendencia continúa a la baja. El descenso medio de rentas máximas en Barcelona en 2012 ha sido del 6,45%. Mientras que en Paseo de Gracia / Diagonal no ha llegado al 3%. La Periferia es la zona que ha sufrido más, con una bajada del 10,40%.

#### *Madrid*

El volumen de transacciones durante este último trimestre ha sido algo mejor que los últimos trimestres, superando los 73.000 m<sup>2</sup> contratados. Sin embargo, comparado con el mismo período de años anteriores, tenemos que remontarnos a mediados de los años 90 para encontrar niveles parecidos. La ausencia de operaciones mayores de 5.000 m<sup>2</sup> durante 2012 ha ocasionado que el volumen de contratación se haya limitado, por lo que se espera que el 2013 mejore gracias a la posible materialización de operaciones de gran volumen. Si en los trimestres anteriores, ya se confirmaba la presencia dominante en la zona CBD, cabe destacar, que durante el cuarto trimestre del ejercicio, el 60% de la demanda de oficinas se encuentra en la zona CBD.

Durante este cuarto trimestre la tasa de disponibilidad alcanza el 12,1%, cifra un 6,3% más alta que la del trimestre anterior. En la zona prime se sitúa en el 9,1%. La reducción y liberación de espacios, sumado a las nuevas superficies terminadas y entregadas han sido determinantes para el aumento de la disponibilidad en todas las zonas.

Por primera vez desde el año 2009, la renta Prime en Madrid se ha mantenido constante durante el trimestre en 24,25 €/m<sup>2</sup>/mes debido a la disminución de producto de calidad en la mejor zona. Por su parte, los máximos del resto de las zonas siguieron disminuyendo suavemente debido a la falta de transacciones, y pese a la existencia de productos de buena calidad. Podemos afirmar que la zona más estable es la zona Prime y se espera para finales de 2013 una estabilización más duradera.

*Fuentes consultadas: Informes a diciembre 2012 de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, Aguirre Newman y La Caixa.*

### **Hechos más significativos**

#### **Introducción**

En este contexto macroeconómico y sectorial, los hechos más significativos de Inmobiliaria Colonial, S.A. han sido los siguientes:

El total de ingresos por rentas alcanza los 68.494 miles de euros. Adicionalmente la compañía ha realizado ventas de activos por un importe de 20.300 miles de euros.

El margen de venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material es negativo por importe de 2.530 miles de euros.

Una vez descontadas las amortizaciones y provisiones, la compañía alcanza una pérdida de 120.486 miles de euros.

El resultado financiero neto alcanza un importe negativo de 196.261 miles de euros, importe que ha venido determinado principalmente por los intereses de deudas con empresas del grupo y asociadas y por los intereses de deudas con entidades de crédito cuyo importe ha ascendido a un gasto de 75.442 miles euros. Adicionalmente se ha registrado un deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros por importe negativo de 122.425 miles de euros, atribuible al deterioro de las participaciones en empresas del grupo así como a las provisiones de riesgos y gastos en cobertura de determinadas contingencias vinculadas con el subgrupo Asentia.

El resultado después de impuestos, procedente de operaciones continuadas alcanza un resultado negativo de 837.243 miles de euros.

## **Negocio de Alquiler**

La superficie en explotación a diciembre de 2012 asciende a 377.303m<sup>2</sup>, con un porcentaje de ocupación del 75,4% (76,5% en Barcelona y 74,5% en Madrid).

Durante el año 2012 la división de patrimonio ha revisado/renovado contratos que representan una superficie total de 72.994m<sup>2</sup> sobre rasante (el 23% de la superficie sobre rasante en explotación a diciembre de 2011).

## **2. Evolución previsible**

### **Mercado de Alquiler**

La previsión para la evolución de las rentas en 2013 continúa siendo que se mantendrán ciertos descensos, si bien éstos dependerán de las variables macroeconómicas. Según algunos *brokers*, el mercado de oficinas madrileño podría haber tocado fondo en 2012 debido a la difícil situación de España en el contexto de la crisis del euro. El ejercicio 2013 será un año de transición, en el que se prevé que la situación podría empezar a mejorar.

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

Véase apartado D.1 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

## **4. Investigación y desarrollo**

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

## **5. Acciones Propias**

Durante el ejercicio 2012 Inmobiliaria Colonial S.A. ha realizado operaciones con acciones propias, resultando un saldo neto final a 31 de diciembre de 2012 de 1.710.000 acciones de 1.710.000 euros de valor nominal, que representan un 0,76% del Capital Social de la Sociedad Dominante.

## **6. Hechos posteriores**

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio.

## **7. Otros aspectos**

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, se elabora por parte de Inmobiliaria Colonial, S.A. ("Colonial" o "la Sociedad Dominante") el presente Informe explicativo de las materias que, en cumplimiento del citado precepto, se exponen a continuación.

**a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente**

Véase apartado A.1 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores**

Véase el apartado 2 del Anexo al Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas**

Véase apartado A.2 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**d) Cualquier restricción al derecho de voto**

Véase apartado A.10 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**e) Los pactos parasociales**

Véase apartado A.6 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad.**

*Nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración*

Véanse apartados B.1.19 y B.1.20 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

*Modificación de Estatutos sociales de la Sociedad Dominante*

Véase el apartado 3 del Anexo al Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones**

*Poderes de los miembros del Consejo de Administración*

La gestión, administración y representación de la Sociedad en juicio y fuera de él corresponde al Consejo de Administración actuando colegiadamente, centrandó su actividad fundamentalmente en la supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad, así como en la consideración de todos aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.

La ejecución de sus acuerdos corresponderá al consejero o consejeros que el propio Consejo designe, y en su defecto, al Presidente, o al apoderado con facultades de ejecutar los acuerdos sociales.

El Consejo de Administración se halla investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la Sociedad, y a la administración y disposición de su patrimonio, correspondiéndole todas las facultades no atribuidas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General de Accionistas.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada el pasado 15 de octubre de 2008, acordó conceder solidariamente la totalidad de las facultades legal y estatutariamente delegables, salvo las legalmente indelegables, al Consejero Delegado de la Sociedad. Dicho acuerdo fue ratificado el 28 de noviembre de 2008 por el Consejo de Administración, una vez se hubo ratificado el nombramiento como consejero por la Junta General Extraordinaria celebrada el 21 de noviembre de 2008.

*Poderes relativos a la posibilidad de emitir y recomprar acciones*

Véase apartado A.9 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.**

Véase apartado 4 del Anexo al Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

**i) Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.**

Véase apartados B.1.13 y B.1.16 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012 y del apartado 5 del Anexo a dicho informe.

### **8. Informe anual de Gobierno Corporativo**

A los efectos del artículo 526 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual del Gobierno Corporativo del ejercicio 2012 forma parte del presente Informe de Gestión.

**Inmobiliaria Colonial, S.A.**

Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2012

---

El Informe Anual de Gobierno Corporativo ha sido remitido a la CNMV con fecha 28 de febrero de 2013 y puede ser consultado en la siguiente dirección electrónica

<http://www.cnmv.es/Portal/consultas/EE/InformacionGobCorp.aspx?nif=A-28027399>

# Colonial

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que se relacionan a continuación, declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que la información financiera anual de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2012, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 28 de febrero de 2013 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los respectivos informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Barcelona, a 28 de febrero de 2013.

D. Juan José Brugera Clavero  
Presidente

D. Javier Faus Santasusana  
Consejero

D. Pedro Viñolas Serra  
Consejero Delegado

D. Javier Iglesias de Ussel Ordís  
Consejero

D. Carlos Gramunt Suárez  
Consejero

D. Alberto Ibáñez González  
Consejero

D. Jean-Luc Ransac  
Consejero

D. Alain Chetrit  
Consejero





## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL**

José María Sagardoy Llonis, Consejero del Consejo de Administración de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., declara, hasta donde alcanza su conocimiento, que la información financiera anual de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2012, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 28 de febrero de 2013 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los respectivos informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Madrid, 28 de febrero de 2013

**José María Sagardoy Llonis**  
*Consejero*



## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL**

Carlos Fernández-Lerga Garralda, Consejero del Consejo de Administración de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., declara, hasta donde alcanza su conocimiento, que la información financiera anual de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2012, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 28 de febrero de 2013 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los respectivos informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Madrid, 28 de febrero de 2013

**Carlos Fernández-Lerga Garralda**  
*Consejero*