

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Inmobiliaria Colonial, S.A.

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Inmobiliaria Colonial, S.A. (en adelante, “la Sociedad”) que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2015 y 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 terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Inmobiliaria Colonial, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situaci3n financiera de la sociedad Inmobiliaria Colonial, S.A. a 31 de diciembre de 2015, as3 como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de informaci3n financiera que resulta de aplicaci3n y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gesti3n adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situaci3n de la Sociedad, la evoluci3n de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la informaci3n contable que contiene el citado informe de gesti3n concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificaci3n del informe de gesti3n con el alcance mencionado en este mismo p3rrafo y no incluye la revisi3n de informaci3n 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 n3 S0692



Francesc Ganyet

19 de febrero de 2016

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

Any 2016 N3m. 20/16/02553
IMPORT COL·LEGAL: 96,00 EUR

.....
Informe subjecte a la normativa
reguladora de l'activitat
d'auditoria de comptes a Espanya
.....

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.15	31.12.14	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.15	31.12.14
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-		578	208	FONDOS PROPIOS-		1.655.327	1.376.223
Patentes, licencias, marcas y similares		44	-	Capital-		797.214	797.214
Aplicaciones informáticas		534	208	Capital escriturado		797.214	797.214
Inmovilizado material-	Nota 6	10.923	10.301	Prima de emisión-		560.606	560.606
Terrenos y construcciones		17.828	17.876	Reservas-		1.163.954	1.165.187
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		895	1.033	Legal y estatutarias		5.080	5.080
Deterioro Inmovilizado material		(7.800)	(8.608)	Otras reservas		1.158.874	1.160.107
Inversiones inmobiliarias-	Nota 7	1.389.481	1.142.432	Acciones y participaciones en patrimonio propias-		(5.013)	-
Terrenos		1.101.919	1.031.955	Resultados de ejercicios anteriores-		(1.147.975)	(944.584)
Construcciones e instalaciones		371.498	355.704	Resultado del ejercicio-		285.350	(203.391)
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		69.002	38.184	Otros instrumentos de patrimonio neto-		1.191	1.191
Deterioro inversiones inmobiliarias		(152.938)	(283.411)	Total patrimonio neto	Nota 13	1.655.327	1.376.223
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-	Nota 9	1.427.199	1.245.203				
Instrumentos de patrimonio grupo		1.427.209	1.397.171	PASIVO NO CORRIENTE:			
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas		(10)	(151.968)	Provisiones no corrientes-	Nota 14	11.508	12.499
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 9	7.299	8.064	Obligaciones y otros valores negociables		108	121
Otros activos financieros no corrientes		7.299	8.064	Otras provisiones		11.400	12.378
Total activo no corriente		2.835.480	2.406.208	Deudas no corrientes-	Nota 15	1.319.240	1.049.712
				Obligaciones y otros valores negociables		1.243.960	-
ACTIVO CORRIENTE:				Deudas con entidades de crédito	Nota 15	65.371	1.040.177
Activos no corrientes mantenidos para la venta-	Nota 11	12.607	16.420	Derivados	Nota 10	616	1.657
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		26.938	3.083	Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 16	9.293	7.878
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.564	2.155	Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Públicas-	Nota 17	29.658	34.913
Clientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	Nota 19	16	16	Total pasivo no corriente		1.360.406	1.097.124
Deudores varios	Nota 12	-	-				
Anticipos a proveedores		155	186	PASIVO CORRIENTE:			
Personal		4	9	Provisiones corrientes-	Nota 14	9.104	5.737
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	25.199	717	Deudas corrientes-	Nota 15	15.930	8.445
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-		420	-	Obligaciones y otros valores negociables	Nota 15	14.132	-
Créditos a empresas	Nota 19	420	-	Deudas con entidades de crédito	Nota 15	(381)	4.229
Inversiones financieras corrientes-	Nota 12	9	21	Derivados	Nota 10	2.162	4.195
Instrumentos de patrimonio corrientes		9	21	Otros pasivos financieros corrientes		17	21
Periodificaciones a corto plazo-		92	16	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		36.405	43.521
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 15	201.632	105.308	Proveedores	Nota 7	29.430	33.381
				Acreedores varios		5.017	2.592
Total activo corriente		241.698	124.848	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	1.958	7.534
TOTAL ACTIVO		3.077.178	2.531.056	Anticipos de clientes		-	14
				Periodificaciones a corto plazo-		6	6
				Total pasivo corriente		61.445	57.709
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.077.178	2.531.056

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2015.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 18	117.731	107.427
Ventas		56.475	54.166
Prestación de servicios		183	795
Ingresos por participaciones en empresas del grupo y asociadas		61.073	52.466
Otros ingresos de explotación-		751	11
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		751	11
Gastos de personal-	Nota 18	(9.068)	(11.941)
Sueldos, salarios y asimilados		(7.418)	(10.258)
Cargas sociales		(1.650)	(1.683)
Otros gastos de explotación-		(19.915)	(54.666)
Servicios exteriores		(13.682)	(19.003)
Tributos		(2.553)	(17.609)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 14	(3.830)	(18.052)
Otros gastos de gestión corriente		150	(2)
Amortización del inmovilizado-	Notas 6 y 7	(25.664)	(24.774)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		125.478	94.342
Deterioros y pérdidas	Notas 6, 7, 11 y 18	125.942	94.945
Resultados por enajenaciones y otros	Notas 7 y 18	(464)	(603)
Resultado de explotación-		189.313	110.399
Ingresos financieros-	Nota 18	1.113	698
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		1.113	698
En empresas del grupo y asociadas		-	8
En terceros		1.113	690
Gastos financieros-	Nota 18	(63.548)	(132.758)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(20.594)
Por deudas con terceros		(63.548)	(112.164)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros-	Nota 18	(192)	(1.093)
Cartera de negociación y otros		(192)	(1.093)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-	Notas 9, 12, 14 y 18	154.984	75.534
Deterioros y pérdidas		154.992	75.534
Resultados por enajenaciones y otros		(8)	-
Resultado financiero-		92.357	(57.619)
Resultado antes de impuestos-		281.670	52.780
Impuestos sobre beneficios	Nota 17	3.680	(256.171)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-		285.350	(203.391)
Resultado del ejercicio-		285.350	(203.391)

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	285.350	(203.391)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	(92)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	-	(92)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	5.517
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	5.517
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	285.350	(197.966)

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2015.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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	Total
Saldo 31 de diciembre de 2013	225.919	109	1.083.485	(38.280)	(837.243)	(107.341)	2.010	(5.425)	323.234
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(203.391)	-	5.425	(197.966)
Operaciones con accionistas:									
Reducciones de capital	(169.439)	-	169.439	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	740.714	558.492	(49.860)	-	-	-	-	-	1.249.346
Conversión de otros instrumentos de patrimonio neto	20	2.005	(117)	-	-	-	(2.025)	-	(117)
Distribución de resultados	-	-	-	-	(107.341)	107.341	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	(35.267)	38.280	-	-	-	-	3.013
Aumento del patrimonio neto resultante de una cesión global de activos y pasivos (Nota 5)	-	-	(2.478)	-	-	-	-	-	(2.478)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	1.191	-	1.191
Coste financiero de los instrumentos de patrimonio	-	-	(15)	-	-	-	15	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2014	797.214	560.606	1.165.187	-	(944.584)	(203.391)	1.191	-	1.376.223
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	285.350	-	-	285.350
Operaciones con accionistas:									
Aumentos de capital	-	-	(51)	-	-	-	-	-	(51)
Distribución de resultados	-	-	-	-	(203.391)	203.391	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	(4)	(7.396)	-	-	-	-	(7.400)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio (Nota 18):									
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2015	-	-	-	-	-	-	1.191	-	1.191
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2014	-	-	(1.178)	2.383	-	-	(1.191)	-	14
Saldo 31 de diciembre de 2015	797.214	560.606	1.163.954	(5.013)	(1.147.975)	285.350	1.191	-	1.655.327

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2015

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		12.520	(97.635)
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones continuadas-		281.670	52.780
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones discontinuadas-		-	-
Ajustes al resultado-		(248.407)	(96.340)
Amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	25.664	24.774
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 11 y 18	(125.942)	(94.945)
Variación de provisiones	Nota 14	3.830	18.052
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 7	464	603
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 9, 12, 14 y 18	(154.984)	(75.534)
Ingresos financieros	Nota 18	(62.186)	(53.164)
Gastos financieros	Nota 18	63.548	132.758
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10 y 18	192	1.093
Gastos de ampliación de capital		(51)	(49.977)
Otros ingresos y gastos		1.058	-
Cambios en el capital corriente-		2.509	(10.577)
Deudores y otras cuentas a cobrar		173	(2.443)
Otros activos corrientes		711	(1.040)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(2.030)	180
Otros pasivos corrientes		(4)	(4.391)
Otros activos y pasivos no corrientes		3.659	(2.883)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(23.252)	(43.498)
Pagos de intereses y comisiones		(49.739)	(73.503)
Cobros de dividendos	Nota 18	61.073	52.466
Cobros de intereses		1.113	591
Otros cobros (pagos) de impuestos		(32.433)	(10.593)
Cobros y pagos cancelación de derivados		(3.266)	(12.459)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(174.449)	(28.335)
Pagos por inversiones-		(174.453)	(28.428)
Empresas del grupo y asociadas	Nota 9	(30.038)	(816)
Inmovilizado intangible		(552)	(150)
Inmovilizado material	Nota 6	(165)	(87)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(142.378)	(27.187)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	(1.320)	(188)
Cobros por desinversiones-		4	93
Inversiones inmobiliarias		-	93
Otros activos financieros corrientes		4	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		258.253	211.165
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(6.195)	1.266.351
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	1.263.338
Adquisición / Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		(6.195)	3.013
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		264.448	(1.055.186)
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 15	64.411	706.248
Emisión de obligaciones y valores negociables similares	Nota 15	1.241.266	-
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		(420)	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 15	(1.040.809)	(1.761.434)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		96.324	85.195
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR APORTACIÓN NO DINERARIA		-	-
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		105.308	20.113
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		201.632	105.308

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2015.

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

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.

La Sociedad 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).

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).

Durante el ejercicio 2010 se llevó a cabo la segregación y aportación a la sociedad dependiente Asentia Project, S.L., en adelante “Asentia”, de la rama de actividad de suelo y promoción, que incluí las acciones de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., en adelante “DUE”, 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., en adelante “Abix”, 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.

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.

Durante el ejercicio 2014 se formalizó la operación de cesión global de activos y pasivos de la sociedad Abix, hasta la fecha íntegramente participada en favor de Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 5). La citada cesión supuso la transmisión en bloque y por sucesión universal de la totalidad del patrimonio social de Abix en favor de la Sociedad, con la consiguiente extinción de la sociedad participada, todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 87.1 de la Ley 3/2009 de 3 abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

Con fecha 5 de junio de 2015 la Sociedad ha obtenido por parte de Standard & Poor’s Rating Credit Market Services Europe Limited la calificación crediticia (rating) “BBB-” a largo plazo y “A-3” a corto plazo.

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 2014, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el 24 de abril de 2015 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 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de abril de 2015.

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:

- Las pérdidas por deterioro o, por el contrario, las reversiones del deterioro registrado en ejercicios anteriores, de los activos materiales para uso propio y de las inversiones inmobiliarias como consecuencia del menor o mayor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Notas 6 y 7).

El valor de mercado de los activos materiales para uso propio y de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con los métodos descritos en las notas 4-b y 4-c.

- La valoración y el deterioro de las inversiones financieras (Nota 4-e).
- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 4-f).
- La vida útil de los activos materiales para uso propio y de las inversiones inmobiliarias (Notas 4-b y 4-c).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-g).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación (Nota 17).
- El valor de mercado de determinados activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados (Nota 10).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 14).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, 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 2015 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2014.

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 2014.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2015 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad	285.350
A reserva legal	28.535
A dividendo	47.833
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	208.982
Total distribuido	285.350

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.

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.

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, de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4-c.

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 a la Sociedad y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenimientos se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Otro inmovilizado -

Los bienes incluidos dentro del "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 precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el epígrafe “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.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han capitalizado costes financieros.

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 para cada uno de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, semestralmente, esto es, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente (Jones Lang LaSalle, tanto para los

ejercicios 2015 y 2014), de forma que al cierre de cada período 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 2015 y 2014 es principalmente el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, "DCF").

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

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

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

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

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 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 principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

El detalle de las yields consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2015 y 2014, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Exit yields (%) – Oficinas</i>	Brutas	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	5,52	6,32
Total cartera	5,55	6,34
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,92	5,80
Total cartera	4,91	5,80

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2015					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	0,50	0,75	1,25	2,00	2,00
Total cartera	0,50	0,75	1,25	2,00	2,00
Madrid –					
Cartera en explotación	0,50	0,75	1,25	2,00	2,00
Total cartera	0,50	0,75	1,25	2,00	2,00

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2014					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Total cartera	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Madrid –					
Cartera en explotación	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Total cartera	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50

Para los proyectos en curso, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada 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 activo en curso.

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:

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 2015	1.535.736	80.452	(72.615)
Diciembre 2014	1.202.612	51.220	(49.660)

Los ingresos devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 56.475 y 54.166 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.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Arrendamientos

Arrendamiento financiero -

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. A 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 de 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 se ejerce un control conjunto con uno o más socios, en virtud de un acuerdo

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.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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).

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, en cuyo caso 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.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se dará de baja del balance registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo, que será aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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 propio -

Un instrumento de patrimonio propio representa una participación residual en el patrimonio neto 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 el 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 efectivo: 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.

Los Administradores de la Sociedad han considerado el riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido un impacto significativo a 31 de diciembre de 2015.

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.

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.

El uso de productos financieros derivados por parte de la Sociedad está regido por las políticas de gestión de riesgos y coberturas aprobadas.

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.

La Sociedad 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 como por la enajenación 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 2015 y 2014 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

Durante el ejercicio 2015 se han deteriorado cuentas por cobrar por importe neto de 988 miles de euros con cargo al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

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 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 de la Sociedad y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo 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 la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

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 2015 la Sociedad mantiene registrada una provisión por este concepto dentro del epígrafe "Acreedores varios" del balance de situación por importe de 752 miles de euros.

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.

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad estableció para el Presidente y el Consejero Delegado de la Sociedad, así como para los miembros del Comité de Dirección un plan de retribuciones a largo plazo cuyas condiciones se detallan en la Nota 20. El importe de los servicios recibidos se valora de acuerdo con el valor razonable de los instrumentos cedidos, equivalente al valor de cotización de las acciones de la Sociedad en el momento del acuerdo del plan de incentivos.

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.

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, en la medición de los pasivos por impuesto diferido la Sociedad refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que se espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos. En este sentido, para los pasivos por impuestos diferidos que surgen de propiedades de inversión, se considera que existe una presunción refutable de que su importe en libros se recuperará mediante la venta de las mismas. Por ello, en la determinación del impuesto diferido atribuible a las plusvalías asignadas en la combinación de negocios descrita en la Nota 1, para las que, una parte del coste era fiscalmente no deducible, se ha calculado aplicando un tipo impositivo del 25% minorado por los créditos fiscales existentes a 31 de diciembre de 2015. Con ello, la tasa efectiva considerada se ha fijado en un 7,5%.

El balance de situación 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 SFL y Torre Marenstrum, S.L., como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

p) Transacciones con vinculadas

La Sociedad 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 consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

q) Costes repercutidos a arrendatarios

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. La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2015 y 2014 ha ascendido a 15.019 y 13.270 miles de euros.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2015 y 2014, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, ascienden a 8.167 y 8.828 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, entendiéndose 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. Combinaciones de negocios

Tal y como se menciona en la Nota 1 de las cuentas anuales adjuntas, con fecha 30 de julio de 2014, la Sociedad, en su condición de Socio Único de, hasta la fecha, íntegramente participada Abix, aprobó el proyecto de cesión global de activos y pasivos de Abix (sociedad cedente) a favor de la Sociedad (sociedad cesionaria) el cual fue formulado, redactado y suscrito por el administrador único de la sociedad cedente con fecha 16 de julio 2014. La citada cesión supuso la transmisión en bloque y por sucesión universal de la totalidad del patrimonio social de Abix, por importe de 2.478 miles de euros negativos, en favor de la Sociedad, con la consiguiente extinción de la sociedad participada, todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 87.1 de la Ley 3/2009 de 3 abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

La totalidad de las operaciones de la sociedad cedente se consideraron realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad cesionaria a partir del 1 de enero de 2014.

Con anterioridad a la citada operación societaria, la Sociedad formalizó, mediante escritura pública de compraventa formalizada ante notario con fecha 6 de mayo de 2014, la adquisición por importe de 51.970 miles de euros del activo propiedad de la sociedad participada Abix y sito en Barcelona (Nota 7). Asimismo y como consecuencia de la operación de cesión global de activos y pasivos entre Abix y Colonial, se formalizó la cancelación del préstamo concedido por la Sociedad a Abix cuyo importe a la fecha de la operación ascendía a 6.553 miles de euros.

6. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros								
	Terrenos y Construcciones			Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		Total			
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2013	19.220	(1.297)	(8.949)	9.635	(8.396)	28.855	(9.693)	(8.949)	10.213
Adiciones / dotaciones	-	(47)	-	87	(293)	87	(340)	-	(253)
Retiros /reversión	-	-	341	(4)	4	(4)	4	341	341
Saldo a 31 de diciembre de 2014	19.220	(1.344)	(8.608)	9.718	(8.685)	28.938	(10.029)	(8.608)	10.301
Adiciones / dotaciones	-	(48)	-	165	(303)	165	(351)	-	(186)
Retiros /reversión	-	-	808	(47)	47	(47)	47	808	808
Saldo a 31 de diciembre de 2015	19.220	(1.392)	(7.800)	9.836	(8.941)	29.056	(10.333)	(7.800)	10.923

La Sociedad 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 de los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2015 (Nota 4-b), se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 808 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 (Nota 18). Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014 se registró una reversión del deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 341 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 7.163 y 7.021 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. A 31 de diciembre de 2015 y 2014, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros							
	Terrenos	Construcciones e Instalaciones		Inversiones inmobiliarias en curso	Total		Deterioro del valor	Total
	Coste	Coste	Amortización acumulada	Coste	Coste	Amortización acumulada		
Saldo a 31 de diciembre de 2013	872.914	543.686	(251.974)	144.399	1.560.999	(251.974)	(353.193)	955.832
Adiciones / dotaciones	31.228	40.720	(24.342)	7.209	79.157	(24.342)	-	54.815
Retiros/ reversión	(56)	(5.011)	3.903	-	(5.067)	3.903	98.281	97.117
Trasposos	127.869	75.455	(26.733)	(113.424)	89.900	(26.733)	(28.499)	34.668
Saldo a 31 de diciembre de 2014	1.031.955	654.850	(299.146)	38.184	1.724.989	(299.146)	(283.411)	1.142.432
Adiciones / dotaciones	69.482	42.078	(25.132)	30.818	142.378	(25.132)	(92)	117.154
Retiros/ reversión	-	(3.270)	2.600	-	(3.270)	2.600	130.565	129.895
Trasposos	482	(482)	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2015	1.101.919	693.176	(321.678)	69.002	1.864.097	(321.678)	(152.938)	1.389.481

Movimientos del ejercicio 2015

Las adiciones del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 corresponden principalmente a la adquisición de tres inmuebles sitios en Madrid (Príncipe de Vergara, 112; Génova, 17 y Santa Engracia, 120), por importe conjunto de 134.871 miles de euros, costes de adquisición incluidos.

Adicionalmente a estas adquisiciones, se han realizado inversiones en varios inmuebles, tanto en desarrollo como en explotación, todos ellos situados en Barcelona y Madrid, por un importe conjunto de 7.507 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha registrado la baja por obsolescencia de determinados activos incluidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", cuyo valor contable neto ha ascendido a 464 miles de euros, y que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Movimientos del ejercicio 2014

Las adiciones del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 correspondían principalmente a la adquisición de dos inmuebles sitios en Barcelona: el inmueble sito en el denominado "Eix Llacuna" del distrito 22@ de Barcelona por importe de 51.970 miles de euros (Nota 5) y el inmueble ubicado en la Plaza Europa de L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), por importe de 10.587 miles de euros.

Adicionalmente a estas adquisiciones, se realizaron inversiones en varios inmuebles, tanto en desarrollo como en explotación, todos ellos situados en Barcelona y Madrid, por un importe conjunto de 16.600 miles de euros.

Durante el ejercicio 2014 y como consecuencia de la revisión por parte de los Administradores del plan de ventas de activos de la Sociedad, se traspasaron dos inmuebles ubicados en Madrid del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos a la venta" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" cuyo importe conjunto ascendía a 34.668 miles de euros, una vez que se esperaba que los mismos fueran explotados en régimen de alquiler en los próximos ejercicios. Asimismo, durante el ejercicio 2014 se reclasificaron de la partida "Inversiones inmobiliarias en curso" a las partidas "Terrenos" y "Construcciones e Instalaciones" tres inmuebles por un importe conjunto de 113.424 miles de euros.

Deterioro del valor

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2015 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión neta del deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 130.267 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 (Nota 18). Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014 se registró una reversión neta del deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 98.281 miles de euros.

Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 31 de diciembre de 2015 y 2014, por ubicación y uso, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Barcelona	243.815	241.875	31.520	33.227	275.335	275.102
Madrid	256.105	229.579	16.360	1.499	272.465	231.078
Resto España	458	458	-	-	458	458
	500.378	471.912	47.880	34.726	548.258	506.638

Usos	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Oficinas	321.498	300.953	27.250	18.380	348.748	319.333
Aparcamientos	164.303	156.382	20.630	16.346	184.933	172.728
Otros	14.577	14.577	-	-	14.577	14.577
	500.378	471.912	47.880	34.726	548.258	506.638

La Sociedad no mantiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones y mantenimientos.

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantenía inmuebles con un valor neto contable de 1.113.074 miles de euros, incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación, que se encontraban en garantía hipotecaria del préstamo sindicado que ha sido cancelado durante el ejercicio 2015 (Nota 15). En consecuencia, todas las garantías anteriormente mencionadas han sido canceladas, por lo que a 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no tiene ningún inmueble incluido en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación entregado en garantía hipotecaria.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 128.702 y 92.136 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.

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. A 31 de diciembre de 2015 y 2014, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

La Sociedad tenía 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 que están registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar". Inmobiliaria Colonial S.A. tiene depositado en el Juzgado aval bancario por el precio pendiente de pago. El 19 de

marzo de 2014 la Sociedad y los vendedores acordaron la formalización de la compraventa del activo por parte de la Sociedad y el consiguiente desembolso de la cantidad pendiente de pago, una vez minorados los 432 miles de euros de costes judiciales soportados por la Sociedad, poniendo fin a los procedimientos judiciales. Dicho acuerdo fue homologado por el Juzgado con fecha 4 de noviembre de 2015. A 31 de diciembre de 2015, el edificio ya ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de la Sociedad, se está pendiente de la ejecución judicial del aval que garantiza el precio pendiente de pago, y la Sociedad dispone de la tesorería necesaria para satisfacer dicho importe (Nota 15).

8. Arrendamientos

A cierre de los ejercicios 2015 y 2014 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 2015	31 de diciembre de 2014
Menos de un año	58.665	52.418
Entre uno y cinco años	82.284	84.608
Más de cinco años	12.515	26.551
Total	153.464	163.577

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” del balance de situación al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes: Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	1.427.199	1.245.203
Total	1.427.199	1.245.203
Inversiones financieras no corrientes: Fianzas	7.299	8.064
Total	7.299	8.064

Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas no corrientes –

El desglose a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

31 de diciembre de 2015

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
Coste:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	1.370.746	-	-	1.370.746
Torre Marenostrum, S.L.	26.399	-	-	26.399
Colonial Tramit, S.L.U.	13	-	-	13
Colonial Invest, S.L.U.	13	-	-	13
Danieltown Spain, S.L.U.	-	30.038	-	30.038
Total coste	1.397.171	30.038	-	1.427.209
Deterioro:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	(150.235)	-	150.235	-
Torre Marenostrum, S.L.	(1.724)	-	1.724	-
Colonial Tramit, S.L.U.	(5)	-	-	(5)
Colonial Invest, S.L.U.	(4)	(1)	-	(5)
Total deterioro	(151.968)	(1)	151.959	(10)
Total neto	1.245.203	30.037	151.959	1.427.199

31 de diciembre de 2014

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Bajas por cesión global de activos y pasivos (Nota 5)	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
Coste:					
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	1.370.746	-	-	-	1.370.746
Torre Marenostrum, S.L.	26.399	-	-	-	26.399
Colonial Tramit, S.L.U.	13	-	-	-	13
Abix Service, S.L.U.	8.663	-	(8.663)	-	-
Colonial Invest, S.L.U.	3	10	-	-	13
Total coste	1.405.824	10	(8.663)	-	1.397.171
Deterioro:					
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	(216.270)	-	-	66.035	(150.235)
Torre Marenostrum, S.L.	(4.201)	-	-	2.477	(1.724)
Colonial Tramit, S.L.U.	(4)	(1)	-	-	(5)
Abix Service, S.L.U.	(8.663)	-	8.663	-	-
Colonial Invest, S.L.U.	(2)	(2)	-	-	(4)
Total deterioro	(229.140)	(3)	8.663	68.512	(151.968)
Total neto	1.176.684	7	-	68.512	1.245.203

La información relacionada a las empresas del Grupo y asociadas, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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.

Con fecha 28 de mayo de 2015 la Sociedad ha adquirido el 100% del capital social de la sociedad española Danieltown Spain, S.L.U. (en adelante "Danieltown"), propietaria de un inmueble situado en la calle Estébanez Calderón de Madrid. El importe de dicha adquisición ha sido de 30.038 miles de euros, incluidos los costes de adquisición.

Con fecha 1 de octubre de 2014 se elevó a público el acuerdo de cesión global de activos y pasivos entre la sociedad Abix (sociedad cedente) y la Sociedad (sociedad cesionaria) descrito en la Nota 5. Dicho acuerdo provocó la liquidación con posterioridad de la sociedad Abix.

Asimismo, durante el ejercicio 2015, se ha registrado la reversión de la totalidad del deterioro de valor de la participación financiera en SFL por importe de 150.235 miles de euros; dado que el valor razonable de dicha participación, determinado sobre la base del *Triple Net Asset Value* (NNNAV) de SFL al cierre del ejercicio, que asciende a 58,48 euros por acción se ha situado por encima del coste de adquisición de la participación. La cotización media de las acciones de SFL durante el mes de diciembre de 2015 ha sido de 43,82 euros por acción. Por su parte, durante el ejercicio 2014, se registró la reversión de deterioro de dicha participación financiera por importe de 66.035 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014, las participaciones mantenidas en SFL y Torre Marenstrum, S.L. se encontraban pignoradas como garantía del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad, el cual a 31 de diciembre de 2015, ha sido cancelado, quedando las participaciones anteriores libres de toda carga.

Inversiones financieras no corrientes –

El desglose a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Coste:		
Créditos a empresas		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	73.219	72.451
Otros activos financieros no corrientes		
Otros Créditos	7.751	61.001
Fianzas y depósitos	7.299	8.064
Total coste	88.269	141.516
Deterioro:		
Créditos a empresas		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	(73.219)	(72.451)
Otros activos financieros no corrientes		
Otros Créditos	(7.751)	(61.001)
Total deterioro	(80.970)	(133.452)
Total neto	7.299	8.064

Crédito a Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. –

Como consecuencia de la operación de reestructuración de la deuda financiera de la sociedad entonces participada DUE, la Sociedad concedió un crédito por un importe máximo de disposición de 85.000 miles de euros con el objetivo, entre otros, de financiar el desarrollo del proyecto desarrollado por DUE así como de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE-1. Al respecto, a 31 de diciembre de 2015 el importe pendiente de disposición por parte de DUE asciende a 11.232 miles de euros, para los que

atendiendo a la obligación contraída, la Sociedad mantiene registrada la oportuna provisión en el epígrafe “Otras provisiones no corrientes” del balance de situación.

Asimismo, y de acuerdo con lo previsto en el acuerdo entre ambas sociedades, el préstamo concedido por la Sociedad es convertible en préstamo participativo siempre que la sociedad DUE se encuentre en situación de disolución. En este sentido, con fecha 25 de junio de 2015 y atendiendo a la solicitud realizada por DUE, 72.451 miles de euros han sido convertidos en préstamo participativo.

Finalmente, el citado crédito devenga un interés contingente, condicionado al cumplimiento de determinadas condiciones. A 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se ha devengado un ingreso financiero por este concepto

Crédito a Asentia Project, S.L. –

Como consecuencia de la ejecución de las garantías entregadas a las entidades financieras acreedoras de Asentia por parte de los acreedores de la citada sociedad, la Sociedad recibió en contrapartida un derecho de crédito con un valor nominal inicial de 275.000 miles de euros cuyo valor se fijó en 0 euros (Notas 11 y 13).

Con fecha 28 de mayo de 2015, el derecho de crédito anterior ha sido aportado a la propia Asentia en el marco de una operación de aumento de su capital social (Nota 11).

Cuenta a cobrar mantenida con antiguos accionistas –

Este epígrafe recoge la cuenta a cobrar mantenida con sociedades del entorno de un antiguo accionista 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. La mencionada cuenta por cobrar se encuentra avalada mediante aval a primer requerimiento.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha procedido a la devolución de los avales correspondientes a las cantidades cuyo cobro se ha determinado como no procedente, quedando registrado en el balance de situación únicamente el importe de las cantidades cuyo cobro se estima podría ser procedente y que ascienden a 7.751 miles de euros. Dicho importe se encuentra íntegramente deteriorado a 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Depósitos y fianzas no corrientes –

Este epígrafe 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 –

La política de gestión de riesgos de la Sociedad tiene como objetivo preservar la solvencia de la compañía mediante la actuación sobre los siguientes tipos de riesgo:

- Riesgo de liquidez: En junio 2015 la Sociedad ha realizado una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros dividida en dos tramos: uno de 750.000 miles de euros (Obligaciones a 4 años) y otro de 500.000 miles de euros (Obligaciones a 8 años) respectivamente. Los fondos obtenidos de dicha emisión han sido utilizados para cancelar íntegramente el préstamo sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros suscrito en abril de 2014. Adicionalmente, en noviembre 2015 la Sociedad ha formalizado un crédito sindicado por importe de 350.000 miles de euros. Dichas operaciones han permitido a la Sociedad reforzar su estructura financiera en el largo plazo, reducir el coste financiero de su endeudamiento y diversificar su vencimiento. Asimismo, ha obtenido liquidez adicional para atender su plan de inversiones.
- Riesgo de tipo de interés: A 31 de diciembre de 2015, el 95% de la deuda dispuesta es a tipo fijo. 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, si es preciso, instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. La política de Colonial es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en el Plan General de Contabilidad para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el “patrimonio neto” de Colonial (Nota 4-e).

- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- 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.
- Riesgo de financiación: la estructura financiera de la Sociedad requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento. En este sentido Colonial, durante este ejercicio 2015, ha acudido tanto al mercado de capitales, mediante la emisión de obligaciones a 4 y 8 años, como a la financiación bancaria con la formalización de un crédito sindicado a 4 años, para atender su plan de inversiones.

Instrumentos financieros derivados –

Los instrumentos financieros derivados mantenidos por la Sociedad a 31 de diciembre 2015 y 2014 se presentan a continuación:

31 diciembre de 2015

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap (step-up amortizado)	BBVA	4,40%	2018	60.118	(2.778)
Cap	CA-CIB	1,25%	2018	350.000	-
Cap	ING	1,25%	2018	300.000	-
Cap	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	-
Total a 31 de diciembre de 2015				840.118	(2.778)

31 diciembre de 2014

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap (step-up amortizado)	BBVA	3,50%	2018	91.339	(5.852)
Cap	CA-CIB	1,25%	2018	350.000	-
Cap	ING	1,25%	2018	300.000	-
Cap	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	-
Total a 31 de diciembre de 2014				871.339	(5.852)

Durante el ejercicio 2014, en el marco de la refinanciación de su antigua deuda sindicada, Colonial contrató 3 CAP's por importe conjunto de 780.000 miles de euros, con un nivel de cobertura del 1,25% (strike) y vencimiento 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de cubrir el 75% del nominal del préstamo sindicado que ha sido finalmente cancelado con fecha 5 de junio de 2015 (Nota 15). El importe pagado por las primas ascendió a 8.580 miles de euros y se registró íntegramente como gasto de coberturas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 (Nota 18). Tanto a 31 de diciembre de 2015 y 2014, los CAP's asociados se encuentran valorados a 0 miles de euros en el balance de situación de la Sociedad y en ningún caso pueden derivarse pérdidas o flujos negativos de caja procedentes de dichos instrumentos.

Como consecuencia de la cancelación del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad durante el ejercicio 2014, se traspasó el importe registrado en la reserva correspondiente a los instrumentos de cobertura asociados a dicho préstamo a la cuenta de pérdidas y ganancias, por importe de 5.425 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015, el valor de mercado de los instrumentos financieros de cobertura asciende a 2.778 miles de euros de pasivo financiero. A 31 de diciembre de 2014, el valor de mercado de los instrumentos financieros de cobertura ascendía a 5.852 miles de euros de pasivo financiero.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, la ratio de cobertura (nominal de cobertura entre deuda bruta a tipo variable) se sitúa en el 89% y 84%, respectivamente, y el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de la deuda en el 99% y del 84%, respectivamente. La vida media de la cartera de coberturas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es de 3 y 3,9 años.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el 93% y el 90%, respectivamente, del nominal de la cartera de derivados de la Sociedad cumple con los requisitos para aplicar el tratamiento de contabilización de cobertura (Nota 4-e)

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización de los instrumentos financieros derivados clasificados de cobertura asciende a 192 y 1.093 miles de euros de gasto financiero, respectivamente (Nota 18). Dicho impacto se encuentra registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros – Cartera de negociación y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

Al cierre del ejercicio 2015, únicamente los CAPs asociados al préstamo sindicado, cancelado el pasado 5 de junio de 2015, han sido considerados como coberturas de flujos de efectivo.

11. Activos no corrientes mantenidos para la venta

El detalle de los saldos incluidos en este epígrafe es el siguiente:

	Miles de Euros							
	Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta				Inversiones financieras mantenidas para la venta			Total
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total	Coste	Deterioro del valor	Total	
Saldo a 31 de diciembre de 2013	117.460	(11.516)	(51.827)	54.117	3	(3)	-	54.117
Adiciones / dotaciones	188	-	(3.217)	(3.029)	-	-	-	(3.029)
Retiros / aplicaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasposos	(74.654)	11.487	28.499	(34.668)	-	-	-	(34.668)
Saldo a 31 de diciembre de 2014	42.994	(29)	(26.545)	16.420	3	(3)	-	16.420
Adiciones / dotaciones	1.320	-	(5.133)	(3.813)	-	-	-	(3.813)
Retiros / aplicaciones	-	-	-	-	(3)	3	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2015	44.314	(29)	(31.678)	12.607	-	-	-	12.607

Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta

Movimientos del ejercicio 2015

Durante el ejercicio 2015 no se han producido movimientos significativos.

Movimientos del ejercicio 2014

De acuerdo a lo mencionado en la Nota 7, durante el ejercicio 2014 y como consecuencia de la revisión por parte de los Administradores del plan de ventas de activos de la Sociedad, se traspasaron dos inmuebles ubicados en Madrid cuyo importe conjunto ascendía a 34.668 miles de euros, desde el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” al epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance de situación, una vez que se esperaba que los mismos fuesen explotados en régimen de alquiler en los próximos ejercicios.

Otra información

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2015 (Nota 4-c) se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una pérdida por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta por importe de 5.133 miles de euros (Nota 18). Por su parte, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 3.217 miles de euros.

La Sociedad mantiene inmuebles registrados en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2015 y 2014 de 6.942 y 6.994 miles de euros respectivamente, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos bilaterales descritos en la Nota 15.

La Sociedad de acuerdo con el plan de negocio aprobado por los Administradores, ha continuado durante el ejercicio 2015 con su compromiso de venta de los citados activos y mantiene esfuerzos para completar su enajenación en un plazo inferior a un año.

Inversiones financieras mantenidas para la venta

Recogía el coste de la participación financiera mantenida en la sociedad Asentia, sociedad cabecera del grupo a través del cual la Sociedad desarrollaba el negocio de suelo y promoción del Grupo Colonial (Nota 1).

Con fecha 25 de febrero de 2014 la sociedad Asentia, procedió a ampliar su capital social, ampliación que fue íntegramente suscrita mediante la capitalización de créditos por parte de tres de sus entidades acreedoras. Como consecuencia de dicha ampliación de capital, la participación de la Sociedad que, hasta la fecha era del 100%, se redujo hasta el 18,99% del capital. A 31 de diciembre de 2014 y tras sendas ampliaciones de capital por capitalización de créditos, de fechas 28 de abril y 13 de octubre de 2014, respectivamente, la participación de la Sociedad en el capital de Asentia se vio reducida hasta el 3,79%.

Con fecha 28 de mayo de 2015, Asentia ha realizado un aumento de su capital social, suscrito parcialmente por la Sociedad mediante la aportación no dineraria del derecho de crédito descrito en la Nota 9. Tras dicha ampliación, la participación de la Sociedad en Asentia ascendía al 0,069%.

Asimismo, con fecha 10 de diciembre de 2015 dicha participación ha sido enajenada por importe de 4 miles de euros, que han supuesto un ingreso de 4 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Resultados por enajenaciones y otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

12. Inversiones financieras corrientes y otros deudores

Inversiones financieras corrientes-

El detalle de los saldos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Inversiones financieras corrientes:		
Instrumentos de patrimonio corrientes	9	21
Otros:		
Coste	-	3.118
Deterioro	-	(3.118)
Otros deudores:		
Coste	85.472	152.189
Deterioro	(85.472)	(152.189)
Total	9	21

Otros-

A 31 de diciembre de 2014 incluye fundamentalmente los saldos adeudados por Riofisa S.A.U., en adelante "Riofisa", (sociedad íntegramente participada por Asentia) los cuales, en atención a la situación patrimonial de Riofisa a 31 de diciembre de 2014, la Sociedad procedió a deteriorar en su totalidad, registrando dicha pérdida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio 2015, tras la refinanciación acometida por Asentia y Riofisa, la Sociedad ha retrocedido la totalidad del deterioro registrado. Asimismo, a 31 de diciembre de 2015 dichos saldos han sido satisfechos por Riofisa.

Otros deudores-

A 31 de diciembre de 2014, en el epígrafe "Deudores varios" del balance de situación se recogían 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.

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad ha procedido a dar de baja del balance de situación el importe de la cuenta por cobrar de NZ Patrimonio, junto con su deterioro del valor correspondiente, por importe de 66.717 miles de euros, una vez que el administrador concursal ha enajenado la totalidad de sus activos sin alcanzar las cantidades obtenidas para satisfacer las cuantías adeudadas a la Sociedad.

En la actualidad Nozar, S.A. sigue en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2015, el balance de situación recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

13. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social –

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

Durante el ejercicio 2014 se produjeron las siguientes variaciones en el capital social de la Sociedad:

- Con fecha 17 de febrero de 2014 fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la reducción del capital social en 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.

- Con fecha 17 de febrero de 2014 fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la conversión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad, aumentándose el capital social en 0,5 miles de euros mediante la emisión de 1.890 nuevas acciones de 0,25 euros por acción de valor nominal.
- Con fecha 31 de marzo de 2014 fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la amortización ordinaria de la totalidad de las obligaciones convertibles en circulación en acciones de la Sociedad, aumentándose el capital social en 20 miles de euros mediante la emisión de 79.101 nuevas acciones de 0,25 euros por acción de valor nominal.
- Con fecha 6 de mayo de 2014, fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital por importe de 734.499 miles de euros mediante la puesta en circulación de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas.
- Con fecha 8 de mayo de 2014, y en el marco del proceso de refinanciación, fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital por importe de 486 miles de euros mediante la puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas como consecuencia del ejercicio, por parte de la entidad de crédito ING, de los warrants convertibles en acciones de la Sociedad y que fueron entregados en garantía de la deuda mantenida por la sociedad dependiente Abix.
- Con fecha 30 de diciembre de 2014, fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital por importe de 5.729 miles de euros mediante la puesta en circulación de 22.916.662 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas como consecuencia del ejercicio, por parte de las entidades tenedoras de los warrants convertibles en acciones de la Sociedad y que fueron entregados en garantía de la deuda mantenida por la sociedad dependiente Asentia.

Durante el ejercicio 2015 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad, por lo que a 31 de diciembre de 2015 y 2014 el capital social estaba representado por 3.188.856.640 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

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, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, son las siguientes:

31 de diciembre de 2015

	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:	
Inmobiliaria Espacio, S.A.	14,567%
Qatar Investment Authority	13,138%
SICAV Amura Capital (Mora Banc Grup, S.A.)	7,050%
Aguila Ltd.	6,886%
Joseph Charles Lewis	5,085%
Third Avenue Management LLC	3,065%
Fidelity International Limited	1,974%
Invesco Limited	1,110%
Deutsche Bank A.G.	0,917%

(*) Información obtenida con fecha 31 de diciembre de 2015.

Con fecha 8 de diciembre de 2015, Deutsche Bank AG ha notificado que ha tomado una participación directa del 0,917% del capital social de la Sociedad, así como la existencia de instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital social de Colonial del 4,104%.

Con fecha 1 de enero de 2016, Orbis Allan Gray Limited ha tomado una participación indirecta del 1,211% del capital social de la Sociedad. Asimismo, con la misma fecha, Joseph Charles Lewis ha reducido su participación hasta el 5,075%.

Con fecha 15 de enero de 2016, Polygon European Equity Opportunity Master Fund ha notificado la existencia de instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación en el capital social de Colonial del 1,035%.

31 de diciembre de 2014

	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:	
Inmobiliaria Espacio, S.A.	24,442%
Qatar Investment Authority	13,138%
SICAV Amura Capital (Mora Banc Grup, S.A.)	7,050%
Aguila Ltd.	6,886%
T. Rowe Price Associates, INC	3,092%
Third Avenue Management LLC	3,065%
Fidelity International Limited	1,974%

(*) Información obtenida con fecha 31 de diciembre de 2014.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales significativas.

Con fecha 30 de junio de 2014, 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 mediante aportaciones dinerarias 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.

El 24 de abril de 2015, se acordó por la Junta General de Accionistas delegar a favor del Consejo de Administración la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias emisiones, obligaciones, bonos y demás valores de renta fija o instrumentos de deuda de análoga naturaleza, tanto simples como canjeables por acciones en circulación u otros valores preexistentes de otras entidades, así como pagarés y participaciones preferentes; todo ello con expresa facultad de sustitución y por un plazo máximo de cinco años. El importe máximo total de la emisión o emisiones de los Valores que puedan realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 2.000.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

Igualmente, en la Junta General celebrada el 24 de abril de 2015, se acordó delegar a favor del Consejo de Administración la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones, y por un plazo de cinco años, obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades, con expresa atribución, en caso de emisión de obligaciones y/o bonos convertibles, de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas así como aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los Valores que puedan realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 350.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

Prima de emisión –

Durante el ejercicio 2014, y como consecuencia de las ampliaciones de capital descritas anteriormente, se produjeron las siguientes variaciones en la prima de emisión:

- Aumento de la prima de emisión derivado de los aumentos de capital por amortizaciones de obligaciones convertibles, inscritas en el Registro Mercantil de Barcelona con fechas 17 de febrero de 2014 y 31 de marzo de 2014, respectivamente, por importe conjunto de 2.005 miles de euros.
- Aumento de la prima de emisión derivado de la ampliación de capital de 2.937.995.853 nuevas acciones, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 6 de mayo de 2014, por importe de 528.839 miles de euros.
- Con fecha 8 de mayo de 2014, se registró en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital a consecuencia del ejercicio de los Warrants de Abix por parte de ING mediante la puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones con una prima de emisión por acción de 11,75 euros, lo que supuso un incremento de la prima de emisión de 22.847 miles de euros.
- Con fecha 30 de diciembre de 2014, se registró en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital consecuencia del ejercicio de los Warrants Asentia mediante la puesta en circulación de 22.916.662 nuevas acciones con una prima de emisión por acción de 11,75 euros, lo que supuso un incremento de la prima de emisión de 269.271 miles de euros. En relación con el ejercicio de los warrants de Asentia, la Sociedad recibió en contrapartida de las acciones emitidas, un derecho de crédito frente a Asentia con un valor nominal de 275.000 miles de euros (Notas 9 y 11). La valoración realizada por un tercero experto independiente (BDO Auditores, S.L.), nombrado por el Registro Mercantil de Barcelona, situó el valor del crédito en 384 miles de euros, por lo que la Sociedad registró dicho crédito por 0 euros, minorando el importe de la prima de emisión en 262.465 miles de euros. En consecuencia, la variación neta de la prima de emisión ascendió a 6.806 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015 no se han producido variaciones en la prima de emisión.

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.

A 31 de diciembre de 2015 dicha reserva no se encuentra íntegramente constituida.

Reservas voluntarias –

Con fecha 17 de febrero de 2014, fue inscrita una reducción de capital en el Registro Mercantil de Barcelona para proceder a la reducción del capital social en 169.439 miles de euros e incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.

La Sociedad tenía registradas reservas voluntarias por importe de 1.160.107 miles de euros, de las cuales 217.387 miles de euros tenían la consideración de indisponibles según los acuerdos de la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 21 de enero de 2014. Dicho importe incluía 47.948 miles de euros de reservas indisponibles por fondo de comercio que tras la aprobación por la Junta de Accionistas de las cuentas anuales del ejercicio 2014 pasaron a tener la consideración de disponibles.

Asimismo, las ampliaciones y reducciones de capital del ejercicio 2014 acarrearón unos costes de 50.028 miles de euros, que fueron registrados en el epígrafe “Reservas – Otras reservas” del patrimonio neto.

Acciones propias –

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 la Sociedad vendió la totalidad de las acciones propias que mantenía en cartera, que totalizaban 1.710.000 acciones, generando un ingreso conjunto de 3.013 miles de euros. El valor contable de dichas acciones a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 38.280 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha formalizado la adquisición de 12.257.013 acciones propias por importe de 7.396 miles de euros. Asimismo, con el objetivo de cumplir con las obligaciones derivadas del Plan de Retribución a largo plazo descrito en la Nota 20, la Sociedad ha liquidado las obligaciones pendientes mediante la entrega de las correspondientes acciones, entregando 3.766.173 acciones a los beneficiarios del Plan de Retribución.

A 31 de diciembre de 2015 el número de acciones propias y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015
<i>Contrato liquidez (*) -</i>	
Nº de acciones	1.487.013
Valor contable (en miles de Euros)	945
<i>Contrato autocartera -</i>	
Nº de acciones	7.003.827
Valor contable (en miles de Euros)	4.068

(*) Contrato de liquidez conforme a lo establecido en la norma tercera de la circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado.

14. Provisiones y contingencias

Provisiones –

El detalle de las provisiones del balance de situación tanto corrientes como no corrientes, al cierre del ejercicio 2015, así como los principales movimientos registrados, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Corrientes	No Corrientes		
	Provisiones para riesgos y gastos	Provisiones con el personal	Provisiones para riesgos y gastos	Total no corrientes
Saldo a 31 de diciembre de 2014	5.737	121	12.378	12.499
Dotaciones	3.375	-	9	9
Retiros	(8)	(13)	-	(13)
Trasposos	-	-	(987)	(987)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	9.104	108	11.400	11.508

Provisión para riesgos y gastos - Corrientes

A 31 de diciembre de 2014 el epígrafe de provisiones corrientes recogía 5.737 miles de euros correspondientes a una estimación de diversos riesgos futuros de la Sociedad, los cuales han sido incrementados durante el ejercicio 2015 en 3.375 miles de euros.

Provisión para riesgos y gastos - No corrientes

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 se incluyen en este epígrafe los costes de urbanización de la UE-1 que deberán ser financiados por la Sociedad mediante préstamos concedidos a DUE, hasta un importe máximo de 20.000 miles de euros (Nota 9). La Sociedad dispone de una línea de tesorería restringida del BBVA para cubrir

dichas partidas y que se dispone a medida que DUE acredita la ejecución de los trabajos de urbanización. A 31 de diciembre de 2015 se han dispuesto 8.768 miles de euros (7.935 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

Finalmente y de acuerdo a lo descrito en la Nota 9, durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha reclasificado 768 miles de euros (1.624 miles de euros en 2014), que a 31 de diciembre de 2014 figuraban como provisión para riesgos y gastos a la partida "Deterioro inversiones financieras no corrientes" para ajustar el valor del crédito concedido a su valor recuperable, una vez se consideró la situación patrimonial de la citada sociedad.

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 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. En febrero 2015, ha sido notificada sentencia del Tribunal Supremo desestimando las pretensiones de la Sociedad, con imposición de costas, si bien ha estimado el motivo correspondiente a la validez del acuerdo de junta de interposición de la acción social de responsabilidad. Los Administradores de la Sociedad estiman que dicha sentencia no tendrá impacto significativo en los estados financieros, dado que a 31 de diciembre de 2015 se mantiene registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas.

15. Deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

31 de diciembre de 2015

	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			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos	124	53	-	-	-	-	53	177	
Préstamos sindicados	-	-	-	67.250	-	-	67.250	67.250	
Comisiones e intereses	294	-	-	-	-	-	-	294	
Gasto formalización	(799)	(796)	(796)	(340)	-	-	(1.932)	(2.731)	
Total Deudas con entidades de crédito	(381)	(743)	(796)	66.910	-	-	65.371	64.990	
Obligaciones y otros valores negociables:									
Emisiones de obligaciones	-	-	-	750.000	-	500.000	1.250.000	1.250.000	
Comisiones e intereses	15.843	-	-	-	-	-	-	15.843	
Gasto formalización	(1.711)	(1.708)	(1.708)	(998)	(475)	(1.151)	(6.040)	(7.751)	
Total Obligaciones y otros valores negociables	14.132	(1.708)	(1.708)	749.002	(475)	498.849	1.243.960	1.258.092	
Total 31 de diciembre de 2015	13.751	(2.451)	(2.504)	815.912	(475)	498.849	1.309.331	1.323.082	

31 de diciembre de 2014

	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			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos	809	125	52	-	-	-	177	986	
Préstamos sindicados	-	-	-	1.040.000	-	-	1.040.000	1.040.000	
Comisiones e intereses	3.420	-	-	-	-	-	-	3.420	
Total 31 de diciembre de 2014	4.229	125	52	1.040.000	-	-	1.040.177	1.044.406	

Las deudas financieras mantenidas por la Sociedad han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros. En este sentido, a 31 de diciembre de 2015, el valor de mercado de los bonos emitidos por la Sociedad, que cotizan en un mercado regulado, es de 1.253.045 miles de euros (1.250.000 miles de euros de nominal).

Emisión de obligaciones simples de la Sociedad y cancelación del préstamo sindicado –

Con fecha 5 de junio de 2015, ha quedado suscrita e íntegramente desembolsada la emisión de dos series de obligaciones simples de la Sociedad:

- Serie de 7.500 obligaciones por importe de 750.000 miles de euros, con vencimiento el 5 de junio de 2019 y con precio de emisión equivalente al 100% de su valor nominal. Devengaron un cupón del 1,863% anual, pagadero anualmente por años vencidos.
- Serie de 5.000 obligaciones por importe de 500.000 miles de euros, con vencimiento el 5 de junio de 2023 y con precio de emisión equivalente al 100% de su valor nominal. Devengaron un cupón del 2,728% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

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

Por su parte, y tras el desembolso del importe de la referida emisión de obligaciones, ha sido íntegramente cancelado el préstamo sindicado contratado en el ejercicio 2014 por la Sociedad por importe de 1.040.000 miles de euros. La cancelación anticipada del préstamo ha supuesto el pago de una comisión por importe de 28.039 miles de euros, que ha sido registrada en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18).

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo no garantizado de la cuenta de pérdidas y ganancias en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2015 se cumple la citada ratio.

Nuevo Crédito Sindicado –

Con fecha 12 de noviembre de 2015 la Sociedad ha suscrito con un grupo de siete entidades financieras, entre ellas *Natixis S.A. Sucursal en España*, actuando como Banco Agente, un contrato de crédito sindicado por importe de 350.000 miles de euros y vencimiento inicial en junio de 2019, extensible hasta noviembre de 2020. Dicho crédito sindicado tiene como objetivo principal financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX) en los activos inmobiliarios de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2015 se han dispuesto 67.250 miles de euros.

Los principales términos y condiciones del crédito sindicado son:

- Vencimiento el 5 de junio de 2019 extensible hasta 12 de noviembre de 2020 si se cumplen determinadas condiciones.
- Tipo de interés fijado en EURIBOR más 160 puntos básicos pagaderos trimestralmente.
- Cumplimiento de las siguientes ratios financieras:
 - Ratio de cobertura de intereses: deberá ser igual o superior a 2,00x a partir de 30 de junio de 2016.
 - Ratio *Loan to Value*: deberá ser igual o inferior al 55%.
 - Ratio de deuda garantizada hipotecaria (Deudas garantizadas por hipotecas inmobiliarias / Valor activos inmobiliarios) deberá ser igual o inferior al 15%.
 - Ratio de deuda garantizada no hipotecaria (Deudas garantizadas por prendas u otras garantías reales sobre activos no inmobiliarios / Valor activos y derechos no inmobiliarios) deberá ser igual o inferior al 15%.
 - Valor de los activos consolidados igual o superior a 4.500 miles de euros

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad cumple con todas las ratios financieras.

Préstamos hipotecarios–

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene un préstamo por importe de 177 miles de euros con garantía hipotecaria de determinadas inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta (Nota 11), cuyo valor de mercado asciende a 6.942 miles de euros. A 31 de diciembre de 2014, el importe del préstamo y el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ascendían a 986 y 6.994 miles de euros, respectivamente.

Otras garantías entregadas –

La Sociedad tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2015 por importe de 33.111 miles de euros, de los cuales 21.799 miles de euros corresponden al aval bancario depositado por la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela 42 de Madrid (Nota 7). Dicho importe se encuentra registrado en el epígrafe “Proveedores” del balance de situación. Del importe restante, las principales garantías concedidas son las siguientes:

- 5.097 miles de euros concedidos en garantía de compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad y Asentia mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia deberá resarcir a la Sociedad de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.
- 5.000 miles de euros concedidos en garantías de compromisos adquiridos por la sociedad DUE. Al respecto, la Sociedad dispone de una línea de tesorería del BBVA para cubrir los compromisos adquiridos con DUE (Nota 14). Los pasivos cubiertos por dichos avales se encuentran totalmente provisionados bajo el epígrafe “Otras provisiones” del balance de situación.

Comisiones e intereses –

El tipo de interés medio de financiación de la Sociedad para los ejercicios 2015 y 2014 ha sido del 3,49% y 3,54% con un spread medio de crédito de 265 y 296 puntos básicos sobre el Euribor, respectivamente. El tipo de interés de la deuda vigente a 31 de diciembre de 2015 es del 2,18% y el spread sobre Euribor de 165 puntos básicos.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, los intereses devengados y no pagados ascienden a 16.137 y 3.420 miles de euros, respectivamente.

Gasto de formalización de deudas –

A 31 de diciembre de 2015, los gastos de formalización de deudas pendientes de periodificar asumidos por la Sociedad ascienden a 10.482 miles de euros. Estos costes se imputan a la cuenta de resultados durante los años de vigencia de la deuda que los genera siguiendo un criterio financiero. En este sentido, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2015 en la cuenta de pérdidas y ganancias 1.092 miles de euros correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes –

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 201.632 y 105.308 miles de euros respectivamente, de los cuales a 31 de diciembre de 2015 y 2014 son de uso restringido 11.482 y 12.065 miles de euros, respectivamente (Nota 14).

Existe una obligación de pago por parte de la Sociedad por un importe máximo de 21.367 miles de euros correspondiente a la ejecución del aval para la compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela 42 de Madrid (Nota 7).

16. Otros pasivos financieros no corrientes

Dicho epígrafe, que asciende a 31 de diciembre de 2015 y 2014, a 9.293 y 7.878 miles de euros, respectivamente, recoge principalmente el importe correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios, así como a otros depósitos recibidos (Nota 9).

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	1.831	717	1.656	2.516
Hacienda Pública, por impuesto corriente	23.368	-	-	-
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	-	4.933
Otros impuestos diferidos	-	-	219	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	83	85
Total saldos corrientes	25.199	717	1.958	7.534
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	-	1.356
Impuesto diferido por fusión (Nota 1)	-	-	22.964	26.592
Otros impuestos diferidos	-	-	6.694	6.965
Total saldos no corrientes	-	-	29.658	34.913

(*) A 31 de diciembre de 2014 incluía 1.274 y 372 miles de euros de intereses devengados corrientes y no corrientes, respectivamente.

La Sociedad 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 y de las que ostente la mayoría de los derechos de voto. Tras la reducción de la participación mantenida por la Sociedad sobre Asentia, tanto Asentia como todas las sociedades dependientes de la misma integrantes del grupo fiscal, causaron baja con efecto 1 de enero de 2014; es decir, que todas las sociedades del grupo Asentia que

formaban parte del grupo fiscal en el ejercicio 2013 pasaron a tributar de forma individual a partir del 1 de enero de 2014.

La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2015 y 2014 incluye a la Sociedad, Abix, Colonial Invest, S.L.U. y Colonial Tramit, S.L.U.

La salida del grupo fiscal de las sociedades del grupo Asentia supuso la integración en la base imponible del grupo fiscal del ejercicio 2013 del importe de todos aquellos ajustes por operaciones internas derivados de estas sociedades, así como la distribución a cada una de ellas de las bases imponibles negativas y las deducciones y bonificaciones generadas por el grupo fiscal proporcionalmente a como habían contribuido dichas sociedades a su generación.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

31 de diciembre de 2015

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)			281.670
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 19)	6.696	60.580	(53.884)
Dividendos Torre Marenostrum, S.L. (Nota 19)	-	493	(493)
Baja por enajenación participaciones Asentia Project S.L.U.	-	954.961	(954.961)
Gastos ampliación de capital	-	51	(51)
Otros	26	10	16
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	859	-	859
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	-	150.235	(150.235)
Deterioro cartera Colonial Tramit y Colonial Invest (Nota 9)	1	-	1
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L. (Nota 9)	6	1.724	(1.718)
Baja por enajenación participaciones Asentia Project S.L.U.	-	630.690	(630.690)
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	57	(57)
Provisiones no deducibles	6.178	16.386	(10.208)
Bajas diferido por plusvalías activos	673	76.966	(76.293)
Gastos financieros no deducibles	35.777	-	35.777
Amortización no deducible	-	1.859	(1.859)
Deterioro no deducible	5.383	-	5.383
Otros	11	473	(462)
Base imponible (resultado fiscal)	55.610	1.894.485	(1.557.205)

31 de diciembre de 2014

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)			52.780
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 19)	2.481	51.925	(49.444)
Gastos ampliación de capital	-	49.977	(49.977)
Otros	1.818	19	1.799
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	860	-	860
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	-	66.035	(66.035)
Deterioro cartera Abix Service, S.L.U. (Nota 9)	4.752	8.663	(3.911)
Deterioro cartera Colonial Trámit y Colonial Invest (Nota 9)	3	-	3
Deterioro cartera Torre Marenstrum, S.L. (Nota 9)	-	2.477	(2.477)
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	57	(57)
Provisiones no deducibles	67.018	61.811	5.207
Bajas diferido por plusvalías activos	614	26.325	(25.711)
Gastos financieros no deducibles	120.905	-	120.905
Amortización no deducible	7.315	184	7.131
Otros	482	5.111	(4.629)
Base imponible (resultado fiscal)	206.248	272.584	(13.556)

La base imponible del ejercicio 2014 ha sido modificada como consecuencia de la presentación definitiva del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2014 durante el mes de julio 2015.

La diferencia entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014 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 60.580 y 51.925 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 garantizar la tributación mínima en sede de Colonial de las rentas distribuidas vía dividendo, la Sociedad procede a la renuncia parcial de la exención anterior, por importe de 6.696 y 2.481 miles de euros en el ejercicio 2015 y 2014, 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 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.

- A la recuperación de los ajustes asociados a la participación en Asentia, los cuales han sido recuperados en el momento de su enajenación. Entre dichos ajustes se encuentran las rentas diferidas por aplicación del Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades derivadas de la aportación de la participación financiera en Riofisa a la sociedad Asentia.
- 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.
- De acuerdo con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptaron diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, se estableció que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias correspondiente a los períodos impositivos que se iniciaron dentro de los años 2013 y 2014 sería deducible en la base imponible hasta el 70 por ciento de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible. En este sentido, la Sociedad procedió a realizar los ajustes correspondientes en su base imponible. Durante el ejercicio 2015, y según lo establecido en la Ley, la Sociedad ha recuperado una décima parte de las dotaciones a la amortización de los ejercicios 2013 y 2014 que fueron consideradas como no deducibles.
- Provisiones fiscalmente no deducibles (Notas 9 y 14).

El detalle de los impuestos, no registrados contablemente, que se hubieran reconocido directamente en el patrimonio neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

31 de diciembre de 2015

	Miles de Euros			
	Bases imposables			Cuota
	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Por impuesto corriente:				
Gastos de ampliación de capital	-	51	(51)	(14)
Total impuesto corriente	-	51	(51)	(14)
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	-	51	(51)	(14)

31 de diciembre de 2014

	Miles de Euros			
	Bases imposables			Cuota
	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Por impuesto corriente:				
Gastos de ampliación de capital	-	49.977	(49.977)	(14.993)
Total impuesto corriente	-	49.977	(49.977)	(14.993)
Por impuesto diferido:				
Con origen en el ejercicio corriente-				
Valoración de instrumentos financieros derivados	5.425	-	5.425	1.627
Total impuesto diferido	5.425	-	5.425	1.627
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	5.425	49.977	(44.552)	(13.366)

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2015	2014
Total Resultado contable antes de impuestos	281.670	52.780
Diferencias permanentes (*)	(1.009.322)	(47.645)
Resultado contable ajustado	(727.652)	(5.135)
Base Imponible no registrada contablemente	727.652	5.135
Impacto de las diferencias temporarias activadas	-	(3.898)
Ajuste por cambio de tipo	3.680	(39.876)
Cancelación de pasivos por impuesto diferido	-	(3.475)
Desactivación de créditos fiscales	-	(211.367)
Regularización IS ejercicios anteriores	-	2.445
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	3.680	(256.171)
- Por impuesto corriente	-	-
- Por impuesto diferido	3.680	(256.171)

(*) No se incluyen 51 y 49.977 miles de euros de gastos de ampliación de 2015 y 2014, cuyo efecto fiscal ha sido imputado directamente contra patrimonio neto.

Hacienda Pública, por impuesto corriente –

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad mantiene un saldo a su favor de 23.368 miles de euros derivados de los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades realizados durante el ejercicio 2015. El importe de dichos pagos a cuenta se corresponde con el pago mínimo del 12% del resultado contable a la fecha del pago a cuenta, en aplicación de las medidas temporales vigentes para el ejercicio 2015.

Aplazamientos con Administraciones Públicas –

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tenía diversos aplazamientos con la Administración Pública que a 31 de diciembre de 2015 han sido cancelados, fundamentalmente, mediante compensación de diversas devoluciones tributarias.

Impuestos diferidos de activo y pasivo –

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, establece en el artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes será el 25 por ciento.

No obstante, el tipo general de gravamen del 25 por ciento es de aplicación a partir del período impositivo que se inicia a partir del 1 de enero de 2016, debido a las medidas temporales aplicables en el período impositivo 2015 (Disposición transitoria trigésima cuarta de la Ley 27/2014), que establecía que el tipo general de gravamen sería del 28 por ciento para el período impositivo 2015.

El detalle del saldo de las cuentas de activos y pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2015 y 2014, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

31 de diciembre de 2015

Impuestos diferidos de Activo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	5.399.917	1.349.979
Deterioro no deducible	5.384	1.346
Gastos financieros no deducibles	372.192	93.048
Amortizaciones no deducibles	13.476	3.369
Provisiones no deducibles	145.920	36.480
Otros	1.024	256
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.937.913	1.484.478
Por operaciones en grupo fiscal	2.611	653
Total operaciones con sociedades del grupo fiscal	2.611	653
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	-	1.362
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	-	16.141
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	-	1
Total deducciones pendientes	-	17.504
Total diferidos de activo	5.940.524	1.502.635
Saldo registrado contablemente (*)	-	-

(*) De acuerdo a lo posteriormente descrito, en la determinación del pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad ha considerado la aplicación de créditos fiscales por importe de 28.453 miles de euros, toda vez que los mismos se han calculado atendiendo a la tasa efectiva de liquidación estimada del 7,5% (Nota 4-n).

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Diferimiento por reinversión	22.452	5.613
Diferido por Fondo comercio financiero	1.608	402
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	95.448	23.862
Total pasivos por impuesto diferido	119.508	29.877
Saldo registrado contablemente	119.508	29.877

31 de diciembre de 2014

Impuestos diferidos de Activo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	3.315.491	928.337
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	150.235	42.066
Deterioro cartera Asentia Project S.L.	1.567.193	438.814
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L. (Nota 9)	1.718	481
Gastos financieros no deducibles	336.414	94.196
Amortizaciones no deducibles	13.893	3.890
Provisiones no deducibles	157.057	43.976
Otros	4.075	1.141
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.546.076	1.552.901
Por operaciones en grupo fiscal	550.073	154.020
Total operaciones con sociedades del grupo fiscal	550.073	154.020
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	-	21.706
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	-	16.141
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	-	1
Total deducciones pendientes	-	37.848
Total diferidos de activo	6.096.149	1.706.921
Saldo registrado contablemente	-	-

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Diferimiento por reinversión	23.311	6.527
Diferido por Fondo comercio financiero	1.564	438
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	94.971	26.592
Total pasivos por impuesto diferido	119.846	33.557
Saldo registrado contablemente	119.846	33.557

La partida "Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias" recoge, de acuerdo a lo descrito en la Nota 4-n, el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de la Sociedad que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación teniendo en cuenta la normativa aplicable y la existencia de los créditos fiscales no registrados. En este sentido, los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han registrado a una tasa efectiva del 7,5% (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 70%). En consecuencia, en el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos de la Sociedad está considerando la aplicación de 28.453 miles de euros de crédito fiscal (diferencia entre el tipo impositivo del 25% y la tasa efectiva de liquidación aplicada del 7,5%).

Por su parte, en el balance de situación a 31 de diciembre de 2013 la Sociedad tenía registrados activos por impuestos diferidos por importe de 253.639 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014, se procedió a dar de baja la totalidad de dichos activos por impuesto diferido tras reevaluar las hipótesis consideradas en el test de deterioro, en las que tuvieron un impacto significativo las modificaciones introducidas en la nueva Ley del impuesto sobre sociedades aprobada el 27 de noviembre de 2014 y que limita, con carácter permanente, la compensación de bases imponibles negativas, así como la reducción de los tipos impositivos aprobada y la limitación temporal a 10 ejercicios considerada para el cálculo del test a 31 de diciembre de 2014. En este sentido y, si bien la normativa fiscal actual no fija un límite máximo para su recuperación, los Administradores optaron por considerar un período temporal finito de recuperación de los citados créditos de 10 años, mientras que a 31 de diciembre de 2013 se consideraba el periodo de recuperación fiscal fijado entonces en 18 ejercicios.

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2015 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal, mientras que hasta la entrada en vigor del nuevo impuesto de sociedades dicha recuperación quedaba limitada a los 18 ejercicios inmediatamente posteriores al de la generación de la base imponible negativa que se pretendía compensar.

En las tablas siguientes se presentan las bases imponibles negativas a 31 de diciembre de 2015 generadas por la Sociedad:

Ejercicio de generación	Miles de Euros
	Bases imponibles
2000	12.979
2001	5.468
2003	140
2004	38.516
2005	36
2006	25.053
2007	321.571
2008	1.211.855
2009	871.505
2010	590.385
2011	270.630
2012	394.062
2013	96.602
2014	13.556
2015	1.557.205
Total	5.409.563

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 a 31 de diciembre de 2015 entre la bases imponibles negativas de la Sociedad y la base imponible negativa resultante de aplicar los ajustes de consolidación fiscal a la Sociedad:

	Miles de Euros
Agregado de bases imponibles negativas individuales:	5.409.563
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(4)
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.642)
Total bases imponibles negativas	5.399.917
- Registradas contablemente	-
- No registradas contablemente	5.399.917

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por deducción por reinversión –

La normativa fiscal vigente permitía 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 mantenía una participación superior o igual al 5%, otorgasen un derecho a la deducción del 12% de los mismos, toda vez que el grupo fiscal reinvirtiera el importe global de la transmisión en elementos de las mismas características a los citados anteriormente. Dicha reinversión debía ser efectuada en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión, o en el año anterior a dicha fecha.

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. El vencimiento de los plazos de mantenimiento de los importes reinvertidos por la Sociedad se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de Euros			
	2016	2017	2018	2019
Reinversión efectuada por la Sociedad	5.642	27.614	8.786	18.701
Renta asociada	220	1.009	946	188

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 2015, 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	2017
2003	3.316	2018
2004	1.056	2019
2005	92	2020
2006	1.314	2021
2007	7.275	2022
2008	1.185	2023
2009	434	2024
2010	713	2025
2011	39	2026
2012	123	2027
2013	112	2028
2014	24	2029
	16.141	

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por otras deducciones –

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2015 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	2009	286	2016
	2010	274	2017
	2011	355	2018
	2012	202	2019
	2013	83	2020
	2014	162	2021
Deducción por formación	2008	1	2018
	2009	1	2019
	2010	1	2020
		1.365	

Impuesto diferido de pasivo - Diferido de pasivo por aportación no dineraria –

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 ha calculado a un tipo impositivo del 25%, sobre el 31,422% de las plusvalías

totales asignables a los mencionados elementos de inmovilizado. Dicho porcentaje correspondía 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.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha procedido a la documentación y soporte de la tributación de la OPA de Grupo Inmocaral sobre Inmobiliaria Colonial. El cálculo definitivo realizado por un tercero independiente (Loan Agency Services) ha situado el porcentaje anterior en el 41,077%, lo que ha supuesto la necesidad de presentar las correspondientes liquidaciones complementarias para los ejercicios no prescritos a la fecha.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras –

Durante el ejercicio 2013, se comunicó a la Sociedad el inicio de actuaciones con carácter parcial en referencia al Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2008, limitándose a ciertas operaciones societarias realizadas en dicho ejercicio. Durante el ejercicio 2014, se formalizaron las actas en conformidad de las actuaciones inspectoras con carácter parcial en referencia al impuesto sobre sociedades correspondientes al ejercicio 2008, sin ninguna regularización de base imponible ni sanción alguna.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. Según lo comentado previamente, la Sociedad ha presentado liquidaciones complementarias del impuesto sobre sociedades para los ejercicios 2011 a 2014, rompiendo para estos ejercicios la prescripción.

No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.

Adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias –

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha acordado la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias. Dicho acuerdo ha sido comunicado a la Administración Tributaria con fecha 8 de enero de 2016.

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	
	2015	2014
Arrendamiento de edificios	56.475	54.166
Prestación de servicios	183	795
Ingresos por participaciones en empresas del grupo y asociadas (Nota 4-o)	61.073	52.466
Total	117.731	107.427

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2015	2014
Barcelona	21.172	21.594
Madrid	35.303	32.572
Francia (*)	60.580	51.925
Otros (**)	676	1.336
Total	117.731	107.427

(*) La totalidad del importe corresponde a los ingresos financieros por dividendos procedentes de SFL.

(**) Incluye 493 y 541 miles de euros en el año 2015 y 2014, respectivamente, por dividendos de la participación en Torre Marenstrum, S.L. cuyo único activo se encuentra en Barcelona (Nota 19)

Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Sueldos y salarios	6.358	5.483
Seguridad Social a cargo de la Empresa	837	853
Otros gastos sociales	1.372	1.344
Retribución extraordinaria	-	4.247
Indemnizaciones	1.060	528
Reasignación interna	(559)	(514)
Total	9.068	11.941

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 la partida de "Otros gastos sociales" recoge 1.205 y 1.191 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio del plan de retribución a largo plazo descrito en la Nota 20.

La partida "Retribución extraordinaria" recoge, fundamentalmente, la bonificación extraordinaria y contingente asociada a la reestructuración de la deuda financiera sindicada satisfecha una vez culminado con éxito el proceso de reestructuración de la deuda financiera y la capitalización de la Sociedad en el ejercicio 2014.

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales

El epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Dotación provisión por insolvencias (Nota 4-g)	1.091	236
Reversión provisión por insolvencias (Nota 4-g)	(103)	(16)
Dotación /Aplicación provisión para riesgos y gastos (Nota14)	3.376	(14.380)
Dotación provisión otros créditos a largo plazo (Nota 9)	-	30.501
Dotación /Aplicación provisión otros saldos comerciales	(534)	1.711
Total deterioro/aplicaciones	3.830	18.052

Deterioro del valor de activos inmobiliarios

El movimiento del deterioro por variación de valor en los distintos epígrafes del balance de situación a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se presenta a continuación:

	Miles de Euros			
	Inmovilizado material (Nota 6)	Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 11)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2013	(8.949)	(353.193)	(51.827)	(413.969)
Dotación	-	-	(3.217)	(3.217)
Aplicaciones	341	97.821	-	98.162
Trasposos	-	(28.499)	28.499	-
Retiros	-	460	-	460
Saldo a 31 de diciembre de 2014	(8.608)	(283.411)	(26.545)	(318.564)
Dotación	-	(92)	(5.133)	(5.225)
Aplicaciones	808	130.359	-	131.167
Retiros	-	206	-	206
Saldo a 31 de diciembre de 2015	(7.800)	(152.938)	(31.678)	(192.416)

La conciliación con la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Miles de euros	
	2015	2014
Dotaciones inmovilizado	(5.225)	(3.217)
Aplicaciones inmovilizado	131.167	98.162
Total deterioro/aplicaciones	125.942	94.945

Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2015 y 2014 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Ingresos financieros:		
Ingresos financieros	728	533
Otros ingresos financieros	385	165
Total ingresos financieros	1.113	698
Gastos financieros:		
Gastos formalización préstamos	-	(31.235)
Gastos cancelación préstamos	(28.039)	-
Intereses de deudas	(35.509)	(87.422)
Gastos coberturas	-	(14.101)
Total gastos financieros	(63.548)	(132.758)
Variación en instrumentos derivados (Nota 10)	(192)	(1.093)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(192)	(1.093)
Aplicación al deterioro de la participación financiera SFL (Nota 9)	150.235	66.035
Aplicación al deterioro de la participación financiera Torre Marenostrom, S.L. (Nota 9)	1.724	2.477
Deterioro participación financiera Colonial Tramat, S.L.U. (Nota 9)	-	(1)
Deterioro participación financiera Colonial Invest, S.L.U. (Nota 9)	(1)	(2)
Aplicación provisión para riesgos y gastos (Nota 14)	768	12.382
Deterioro de créditos con la sociedad participada DUE (Nota 9)	(768)	(1.624)
Dotación/Aplicación provisión otros créditos (Nota 12)	3.022	(3.733)
Enajenación participación Asentia Project, S.L. (Nota 11)	4	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	154.984	75.534
Total Resultado Financiero (Beneficio/Pérdida)	92.357	(57.619)

A 31 de diciembre de 2015, la partida "Gastos financieros – Gastos cancelación préstamos" incluye 28.039 miles de euros correspondientes a la comisión asociada a la cancelación anticipada del préstamo sindicado de la Sociedad formalizada con fecha 5 de junio de 2015 (Nota 15).

Por su parte, a 31 de diciembre de 2014, la partida "Gastos financieros – Intereses de deudas" incluía 41.030 miles de euros de intereses devengados en aplicación del margen adicional aplicado sobre los saldos dispuestos del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad, que fue cancelado durante el ejercicio 2014. Adicionalmente, la reestructuración de la deuda financiera realizada durante el ejercicio 2014 supuso el registro de 42.202 miles de euros de costes asociados a dicha reestructuración.

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas -

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de Euros	
	Servicios prestados	Dividendos recibidos
Torre Marenostrom, S.L.	160	493
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	60.580
Total	160	61.073

Ejercicio 2014

	Miles de Euros			
	Servicios prestados	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Dividendos recibidos
Torre Marenostrom, S.L.	161	-	-	541
Asentia Project, S.L. (*)	53	-	42	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	-	-	51.925
Riofisa S.A.U. (*)	79	-	32	-
HM Treasury (**)	-	(78)	-	-
Crédit Agricole – CIB (***)	-	(10.087)	-	-
CaixaBank, S.A. (**)	-	(43)	-	-
Coral Partners (Lux), S.A.R.L. (***)	-	(10.374)	-	-
Banco Popular Español, S.A. (**)	-	(4)	-	-
Total	293	(20.586)	74	52.466

(*) Se incluyen las operaciones realizadas con el Grupo Asentia hasta el 25 de febrero de 2014, fecha en la cual la Sociedad redujo su participación en el capital social de Asentia Project, S.L. del 100% al 18,99%. A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad ya no mantiene ninguna participación en Asentia (Nota 11)

(**) Se incluyen las operaciones de CaixaBank, S.A., Banco Popular Español, S.A. y Royal Bank of Scotland Group, PLC (representada en el accionariado de la Sociedad a través de HM Treasury, Nota 13) hasta el mes de enero de 2014, fecha en la que enajenó sus acciones, según comunicaciones a la CNMV.

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

Saldos con vinculadas -

Ejercicio 2015

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene una cuenta a cobrar de 16 miles de euros con la sociedad participada Torre Marenostrom, S.L. correspondiente a los honorarios del mes de diciembre de 2015 facturados en virtud del contrato de gestión patrimonial y societaria firmado entre ambas sociedades. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales Torre Marenostrom, S.L. ha abonado a la Sociedad dicho importe.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene una cuenta por cobrar de 420 miles de euros con la sociedad participada Danieltown, correspondiente al saldo a 31 de diciembre de 2015 de la cuenta corriente mantenida entre ambas sociedades.

Ejercicio 2014

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantenía una cuenta a cobrar de 16 miles de euros con la sociedad participada Torre Marenostrom, S.L. correspondiente a los honorarios del mes de diciembre de 2014 facturados en virtud del contrato de gestión patrimonial y societaria firmado entre ambas sociedades.

20. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la Alta Dirección

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2015 y 2014 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*) (**):	1.215	3.561
Dietas:	457	518
Dietas Consejeros	428	460
Dietas adicionales del Presidente y Vicepresidente	29	58
Remuneraciones fijas:	1.100	880
Retribución Consejeros	600	470
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	200	172
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	150	114
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	150	124
Total	2.772	4.959
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos(**):	1.460	3.876

(*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de alta dirección. Adicionalmente, para el ejercicio 2014 incluye el importe de la retribución extraordinaria y contingente percibido por la restructuración, que asciende a 2.520 miles de euros.

(**) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo posteriormente descrito.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, 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 322 y 420 miles de euros, respectivamente.

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.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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.

A 31 de diciembre de 2015 el Consejo de Administración está formado por 10 hombres y 1 mujer, mientras que a 31 de diciembre de 2014 estaba formado por 9 hombres y 2 mujeres.

La composición del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2015 se presenta en la siguiente tabla:

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Ejecutivo
Grupo Villar Mir, S.A.U. representado por D. Juan-Miguel Villar Mir	Vicepresidente	Dominical
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado	Ejecutivo
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador	Independiente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Consejero	Dominical
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Francesc Mora Sagués	Consejero	Dominical
D ^a . Ana Sainz de Vicuña	Consejera	Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero	Independiente
D. Luis Maluquer Trepat	Consejero	Otro Consejero

Durante el ejercicio 2015, ha causado baja la consejera Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad estableció, para el Presidente y el Consejero Delegado de Inmobiliaria Colonial, S.A., así como para los miembros del Comité de Dirección de la Sociedad, un plan de retribuciones a largo plazo que será de aplicación durante los ejercicios 2014 a 2018.

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

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

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

El plan incluye las cláusulas habituales para adecuar el número de acciones a percibir por los beneficiarios en casos de dilución.

Durante el ejercicio 2015 y 2014, se ha registrado en el epígrafe “Gasto personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias 1.205 y 1.191 miles de euros, respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos.

Con fecha 24 de abril de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad ha determinado el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2014, el cual se ha situado en 3.766.173 acciones. Con fecha 30 de abril de 2015, las acciones han sido

entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 1.813.521 acciones han sido entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 1.424.908 a miembros de la Alta Dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.088 y 855 miles de euros, respectivamente.

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. Las retribuciones devengadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 ascienden a 860 (no incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la presente nota) y 2.127 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, dietas y, para el ejercicio 2014 incluyendo la retribución extraordinaria y contingente por la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad por importe de 1.220 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, la alta dirección de la Sociedad está formada por 2 hombres y 2 mujeres.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, un miembro de la alta dirección tiene firmada una cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

Retribución extraordinaria y contingente Acuerdo reestructuración de la deuda financiera –

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

Durante el ejercicio 2014, se dio por culminado con éxito el proceso de reestructuración de la deuda financiera, por lo que el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, fijó los importes exactos y la forma de distribución, y se procedió a su pago.

21. Otra información

Personal

El número de personas empleadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2015 y 2014, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre				Nº Medio de empleados 2015		Nº Medio de empleados 2014	
	2015		2014		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Direcciones Generales y de Área	5	3	6	3	6	3	5	4
Técnicos titulados y Mandos intermedios	9	7	10	8	9	7	10	8
Administrativos	13	30	12	32	13	30	11	32
Total	27	40	28	43	28	40	26	44

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2015 y 2014, 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	
	Servicios prestados por Deloitte, S.L. y por empresas vinculadas	
	2015	2014
Servicios de auditoría	310	310
Otros servicios de verificación	207	507
Total servicios de auditoría y relacionados	517	817
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	143	71
Total servicios profesionales	143	71

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 participadas Torre Marenostrum, S.L., Danielstown, Colonial Invest y Colonial Tramit con el fin de asegurar su continuidad como negocios rentables, considerando las restricciones financieras de los mercados, y maximizar el retorno de los accionistas.

La estrategia tanto de la Sociedad, como de sus participadas, incide en la focalización de mercados y productos que aportan valor al Grupo Colonial.

Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos la Sociedad utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización semanal. El riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes: (i) la generación de caja recurrente en los negocios en que la Sociedad basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y (iii) en la calidad de los activos de la Sociedad.

La financiación de la Sociedad está concedida en su totalidad a largo plazo y estructurada de tal forma que permita desarrollar el plan de negocio que la sustenta.

La Sociedad, y sus participadas, revisan 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 "LtV".

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, el total de reservas 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 a 31 de diciembre de 2015 asciende a 624.792 miles de euros, el beneficio consolidado atribuible asciende a 415.413 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 7.129.526 y 230.834 miles de euros, respectivamente.

22. Período medio de pago a los proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	46
Ratio de operaciones pagadas	46
Ratio de operaciones pendientes de pago	43
	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	44.115
Total pagos pendientes	1.667

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que se incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del balance de situación. Adicionalmente, conforme a lo establecido en la citada resolución del ICAC, de 29 de enero de 2016, no se presenta información comparativa, calificándose estas cuentas anuales como iniciales a los exclusivos efectos en los que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso de pago de la deuda comercial. Dicho "Período medio de pago a proveedores" se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto del ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto del ratio de operaciones pendientes de pago multiplicado el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio, y en el denominador el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio.

El ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde de final de plazo máximo legal de pago hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes al cierre del ejercicio.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el período máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 será de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 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. En este sentido, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha procedido a comunicar a todos aquellos proveedores con contrato en vigor, y cuyas condiciones de pago

recogidas en contrato no se ajustan al plazo máximo de pago de 60 días, el cambio de dichas condiciones a fin de ajustarlas a lo establecido en la citada Ley 11/2013.

23. Hechos Posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes ni otros aspectos dignos de mención.

ANEXO

INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES

2015	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Ajustes por cambio de valor	Dividendo (Nota 19)				Coste (Nota 9)
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:										
Torre Marenostum, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	12.088	1.181	2.160	493	55%	-	-	26.399
Colonial Tramat, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	5	(1)	-	-	100%	-	-	13
Colonial Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	7	(2)	-	-	100%	-	-	13
Danieltown Spain, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	541	23.269	(410)	-	-	100%	-	-	30.038
SOCIEDADES DEL GRUPO										
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A.:										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	42, rue Washington 75008 París (Francia)	93.058	789.712	(26.719)	-	60.580	53,14%	-	-	1.370.746
Segpim, S.A.	42, rue Washington 75008 París (Francia)	39	165	960	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	153	15	725	-	-	-	100%	Segpim	-
MAUD SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	80	(610)	24	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(17)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(18)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	42, rue Washington 75008 París (Francia)	2	(6)	-	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	42, rue Washington 75008 París (Francia)	94.872	-	8.443	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	42, rue Washington 75008 París (Francia)	15.000	2.724	6.262	-	-	-	50%	SFL	-
SC Parchamps	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.558	(6.576)	(250)	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SC Pargal	42, rue Washington 75008 París (Francia)	9.120	16	3.357	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SC Parhaus	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.500	-	1.997	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	1.143	4.903	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	42, rue Washington 75008 París (Francia)	56.934	101.249	10.891	-	-	-	100%	SFL	-
Condorcet Holding SNC	42, rue Washington 75008 París (Francia)	10	-	5.823	-	-	-	100%	SFL	-
Condorcet PropCo SNC	42, rue Washington 75008 París (Francia)	20.500	(10.017)	5.824	-	-	-	100%	Condorcet Holding SNC	-

INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES

2014	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Ajustes por cambio de valor	Dividendo (Nota 19)				Coste (Nota 9)
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:										
Torre Marenostrom, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	11.988	997	2,352	541	55%	-	-	26.399
Colonial Tramt, S.L.U. (anteriormente denominada Asentia Gestión, S.L.U.)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	6	(1)	-	-	100%	-	-	13
Colonial Invest, S.L.U. (anteriormente denominada Asentia Invest, S.L.U.)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	8	(1)	-	-	100%	-	-	13
SOCIEDADES DEL GRUPO										
SOCIÉTÉ FONCIÈRE										
LYONNAISE, S.A.:										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	42, rue Washington 75008 París (Francia)	93.058	871.327	31.476	-	51.925	53,14%	-	-	1.370.746
Segpim, S.A.	42, rue Washington 75008 París (Francia)	39	165	437	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	153	15	976	-	-	-	100%	Segpim	-
MAUD SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	80	(103)	(507)	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(15)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(15)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	42, rue Washington 75008 París (Francia)	2	(5)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	42, rue Washington 75008 París (Francia)	94.872	-	11.500	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	42, rue Washington 75008 París (Francia)	15.000	2.859	(134)	-	-	-	50%	SFL	-
SC Parchamps	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.558	(4.577)	(1.999)	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SC Pargal	42, rue Washington 75008 París (Francia)	9.120	(714)	5.025	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SC Parhaus	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.500	(1.143)	3.145	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	1.143	4.262	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	42, rue Washington 75008 París (Francia)	56.934	101.249	10.649	-	-	-	100%	SFL	-
Condorcet Holding SNC	42, rue Washington 75008 París (Francia)	10	-	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
Condorcet PropCo SNC	42, rue Washington 75008 París (Francia)	20.500	(10.017)	400	-	-	-	100%	Condorcet Holding SNC	-

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

1. Situación de la Sociedad

Entorno macroeconómico

En los últimos meses del ejercicio 2015, los mercados financieros internacionales han estado sometidos a un clima muy volátil, hecho que ha acabado por deslucir el ya de por sí débil tono de la segunda mitad del año. Según los analistas, el crecimiento mundial se acelerará en 2016 (un 3,6% frente al 3,1% en 2015), con unas economías avanzadas que asientan una expansión moderada y unas economías emergentes cuyo crecimiento ganará tracción. Este escenario puede verse afectado por factores globales y locales, como la subida de tipos de la Reserva Federal, la bajada del precio del petróleo, así como el deterioro de ciertas economías emergentes (como es el caso de Brasil).

En la Eurozona, la recuperación prosigue con un avance moderado pero sostenido. El ritmo de expansión de la economía se mantiene, apoyado por el buen comportamiento de la demanda doméstica. Aunque el BCE señaló el aumento de los riesgos exteriores, las perspectivas para la economía europea son positivas y prosiguen según lo esperado. Así lo indican las propias previsiones del BCE, que apenas varió su escenario de crecimiento e inflación en diciembre. De este modo, se espera que el avance de la economía pase del 1,5% en 2015 al 1,9% en 2017. La debilidad de la inflación en 2015 se debe, en gran parte, a la caída de los precios del componente energético, un factor que dejará de actuar a medio plazo. En los próximos meses, los analistas esperan que la economía todavía se beneficie del bajo precio del petróleo, así como de la política monetaria acomodaticia, de un tipo de cambio favorable para las exportaciones y de una menor consolidación fiscal. Sin embargo, son factores coyunturales y, por lo tanto, es necesario continuar profundizando en las reformas estructurales, que puedan garantizar el crecimiento sostenido a largo plazo.

En España se ha producido un avance robusto en la actividad económica, obteniendo un ritmo de crecimiento elevado en el cuarto trimestre y por encima de las previsiones de hace unos meses. Con la tendencia al alza, los analistas han revisado una décima al alza la previsión de crecimiento del PIB del cuarto trimestre, hasta el 0,8% intertrimestral, con lo que el cómputo anual del 2015 se sitúa en el 3,2% (frente al 3,1% anterior). En el 2016, a pesar de la incertidumbre política derivada de las elecciones generales, se espera que la economía avance un 2,7%, especialmente debido a la mejora y consolidación de las condiciones de financiación, a que el sector inmobiliario vuelva a sumar y a que las reformas estructurales sigan dando frutos, sobre todo en el mercado laboral, donde la creación de empleo podría superar los 400.000 puestos de trabajo.

Situación del mercado de alquiler España

Barcelona

Los indicadores del mercado de oficinas de Barcelona demuestran la fortaleza de un mercado en plena fase expansiva. La recuperación de la economía y una mayor actividad y confianza empresarial están sustentando el crecimiento de la contratación de oficinas en Barcelona, confirmándose la tendencia alcista que se inició el año pasado. Este año 2015, se han contratado en el mercado de oficinas de Barcelona 398.000 m², un 41% superior a la cifra alcanzada en el año 2014. Concretamente en el último trimestre del año se han contratado 83.000 m² de oficinas.

La falta de oferta de oficinas será el factor más relevante en los próximos dos años. En este sentido, la tasa de disponibilidad media en Barcelona ha descendido en dos años del 14% al 11% actual. La escasez de espacios para grandes compañías en el centro ciudad está desplazando parte de la demanda a las nuevas áreas de negocio. Los desarrollos previstos que se entregan en los dos próximos años no van a ser suficientes para modificar el comportamiento futuro de la disponibilidad que seguirá con tendencia a la baja. La tasa de desocupación del mercado de oficinas sigue su tendencia a la baja y alcanza un 11,1%. En la zona CBD la tasa

de disponibilidad disminuye hasta un 7,3%. Estudiando la disponibilidad por zonas y su calidad, según los analistas, se observa que menos de la mitad de las oficinas disponibles corresponde a calidad superior (clase A y B+). En la zona de Diagonal/Paseo de Gracia y centro ciudad, tan solo la disponibilidad de espacio "Grade A" es casi inexistente.

Las rentas máximas Prime han experimentado un ascenso del 12% anual, alcanzando los 20€/m²/mes en el cuarto trimestre del año. La falta alarmante de oferta de calidad y la fortaleza de la contratación sustentan el incremento de las rentas de oficinas tanto en centro ciudad como en nuevas áreas de negocio, al presionar los niveles de renta al alza en los nuevos contratos.

Madrid

La contratación de oficinas y high-tech en el mercado de oficinas de Madrid durante el año 2015, ha sido de unos 500.000m², más de un 30% por encima de la cifra del año 2014 y la mayor en los 8 años que llevamos de crisis. En la zona CBD se han contratado casi 200.000m², un 37% de la contratación total. Las operaciones por encima de los 5.000m² toman mucha relevancia este trimestre. La contratación más grande del año fue protagonizada por parte de la empresa de publicidad WPP, que ocupará 36.000m² en la calle Ríos Rosas. Le siguieron dos grandes operaciones de consultores en la zona CBD: Ernst & Young firmó 19.800m² en Torre Titania y KPMG 19.700m² en Torre Cristal.

La tasa de disponibilidad media en Madrid mantiene la tendencia decreciente que comenzó en el año 2014, alcanzando el 10,6% durante el cuarto trimestre del año 2015. Esta evolución continuará a medio plazo por la misma senda, siendo más acentuada en el caso de producto de calidad.

En la zona CBD, la tasa de desocupación ha disminuido hasta alcanzar un 7%, con una clara escasez de producto "Grade A" de calidad. Las previsiones de generación de nueva oferta para los próximos tres años siguen siendo muy bajas en todas las zonas, alrededor de los 100.000 m², por lo que el potencial es grande en el campo de la rehabilitación y reposicionamiento de edificios. La falta de espacio de oficinas de calidad en el centro de Madrid es evidente y se ha ido confirmando a lo largo del ejercicio 2015. En el cierre de año tan solo el 38% de los espacios disponibles eran de grado A o B+.

La escasez de producto sigue impulsando las rentas al alza fundamentalmente en los productos prime de las mejores zonas. Así, las rentas en la zona CBD llevan experimentando una subida gradual desde el segundo trimestre 2014 hasta 27,25€/m²/mes a cierre de 2015 lo que representa un aumento del 12% interanual.

Sin embargo, como es habitual para algunos de los mejores edificios de CBD, edificios grado A, los alquileres han llegado a superar estos niveles de rentas. Los máximos de zona Secundaria y Periferia, sin embargo, han experimentado un crecimiento más suave, situándose en 15,8 y 13,5 €/m²/mes respectivamente, mientras que la zona de Satélite no ha variado, manteniéndose en 10€/m²/mes.

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

Estructura organizativa y funcionamiento

Inmobiliaria Colonial, S.A. es una inmobiliaria de referencia en el mercado de oficinas de calidad del mercado español. Se configura como uno de los principales operadores de oficinas en el mercado inmobiliario español. La Sociedad aglutina una cartera inmobiliaria valorada en más de 1.700 millones de euros, con una clara vocación patrimonialista centrada en la explotación y desarrollo de edificios para alquiler y con una destacada presencia en el negocio de alquiler de oficinas de calidad en las zonas "prime" de los mercados Madrid y Barcelona. Asimismo, es una referencia en el mercado de París a través de su participación de control en SFL.

La estrategia de la Sociedad pasa por consolidarse como principal actor en el segmento de oficinas prime.

En particular la estrategia de la Sociedad pasa por:

- Un modelo de negocio focalizado el desarrollo, rehabilitación y explotación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones prime, principalmente el CBD (Central Business District).
- Máximo compromiso en la creación de oficinas de calidad, con especial énfasis en la eficiencia y en la sostenibilidad.

- Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París (a través de su participación de control en SFL).
- Una estrategia de inversión que combina adquisiciones “Core” con adquisiciones “Prime Factory”, proyectos con componentes “value added”.
- Un enfoque claramente industrial inmobiliario para capturar una creación de valor diferencial en el mercado.
- Una estructura de capital sólida con una clara vocación de mantener los máximos estándares de calificación crediticia – investment grade
- Una rentabilidad atractiva para el accionista en base a una rentabilidad recurrente combinado con creación de valor inmobiliaria a partir de iniciativas “value added”.

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

El total de ingresos por rentas alcanza los 56.475 miles de euros y el resultado de explotación los 189.313 miles de euros.

El resultado financiero neto alcanza un importe positivo de 92.357 miles de euros, importe que ha venido determinado principalmente por la reversión neta de los deterioros de participaciones financieras, cuyo importe ha ascendido a 151.958 miles euros.

El resultado después de impuestos y procedente de operaciones continuadas se sitúa en unos beneficios de 285.350 miles de euros.

Negocio de Alquiler

La superficie en explotación sobre rasante a diciembre de 2015 asciende a 380.263m², con un porcentaje de ocupación del 91,4% (87,7% en Barcelona y 94,8% en Madrid).

Durante el ejercicio 2015 se han revisado/renovado contratos que representan una superficie total de 74.991m² sobre rasante (el 20% de la superficie sobre rasante en explotación a diciembre de 2015).

3. Liquidez y recursos de capital

Véase Nota 21 de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2015.

El periodo medio de pago (PMP) de las Sociedad a sus proveedores para el ejercicio 2015 se ha situado en 46 días. En relación con los pagos realizados 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. La Sociedad ha fijado dos días de pago al mes para dar cumplimiento a los requisitos fijados por la Ley 11/2013. En este sentido las fechas de entrada son el día 5 y 20 de cada mes y los pagos correspondientes se realizan los días 5 y 20 del mes siguiente.

4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

Colonial está expuesta a una diversidad de factores de riesgos, derivados de los países en los que opera y de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración de Colonial es el responsable de la determinación de la política de control y gestión de riesgos, identificando los principales riesgos del Grupo e implementando y supervisando el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR) que ha desarrollado Colonial, que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo se detallan los principales riesgos materializados en el ejercicio y las circunstancias que los han motivado. A continuación se desarrollan los riesgos ligados a la actividad del Grupo.

Riesgos Estratégicos:

Se analizan los riesgos relacionados con el sector y el entorno en el que se desarrolla la actividad de la Sociedad, los mercados en los que opera y las estrategias que adopta para desarrollar su actividad.

- **Riesgos asociados a la coyuntura del sector:** Colonial presta especial atención a los riesgos económicos, políticos, jurídicos y sociales relacionados con los países en los que opera (España y Francia). El sector inmobiliario se ha visto dinamizado por la recuperación y el crecimiento de la economía española en el ejercicio 2015, caracterizándose por alcanzar unos niveles de inversión muy significativos. Esta situación, así como la solidez del mercado inmobiliario de París y la previsión de crecimiento de la economía española para el 2016, permiten a Colonial afrontar los próximos años con perspectivas optimistas en términos de un incremento de la rentabilidad de sus inversiones y de crecimiento sostenible.
- **Riesgos asociados a un sector competitivo:** El sector inmobiliario patrimonialista se caracteriza por ser altamente competitivo. La fuerte reactivación de los niveles de inversión ha sido liderada por los fondos de inversión internacionales y por las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (socimis). Colonial ostenta una posición destacada de referencia en el sector inmobiliario europeo, debido a la elevada calidad y valor de sus activos y a la estrategia en concentrar, fundamentalmente, su actividad en el alquiler de oficinas en las zonas denominadas “Central Business District” (CBD), la cual se ha visto reforzada con la inversión selectiva realizada en el 2015 mediante la adquisición de nuevos inmuebles ubicados en dichas zonas CBD.
- **Riesgos relacionados con el valor de sus activos:** La Sociedad valora semestralmente todos sus activos inmobiliarios, realizándose dichas valoraciones por expertos independientes y aplicando criterios objetivos de mercado. Colonial dedica una cantidad significativa de sus recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor y el posicionamiento de dichos activos en el mercado, y optimizar por tanto los ingresos y rentabilidades obtenidas de dichos activos.

Riesgos Corporativos:

Se analizan los riesgos relativos a la estructura organizativa, cultura empresarial, políticas corporativas y atribución en la toma de decisiones clave de los Órganos de Gobierno.

- **Riesgo reputacional y compromiso social:** La política de responsabilidad social corporativa, aprobada por el Consejo de Administración, tiene por objetivo sentar los principios y las bases de los compromisos que la Sociedad mantiene de forma voluntaria con sus grupos de interés. La gestión de dichas expectativas forma parte de los objetivos de la Sociedad en términos de sostenibilidad y creación de valor para dichos grupos de interés.
- **Planes de negocio a medio y largo plazo:** La ausencia de planes de negocio elevaría la incertidumbre sobre la viabilidad y futuro de las compañías. Colonial dispone de un plan de negocio a medio y largo plazo, en constante revisión por parte de los Órganos de Gobierno, que se adapta de forma continuada a las situaciones económicas, financieras, sociales y a la situación del mercado inmobiliario, que garantiza la viabilidad de la Sociedad, y que pretende anticiparse a las necesidades financieras del mismo y evitar limitaciones al mismo en su capacidad operativa y de inversión, persiguiendo alcanzar los objetivos de sostenibilidad y crecimiento.
- **Riesgos financieros:** La Sociedad realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objeto de mantener niveles de liquidez y endeudamiento adecuados, minimizar el coste de financiación y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio:
 - **Riesgo de exposición a variaciones del tipo de interés:** La gestión del riesgo tiene el objetivo de reducir la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Colonial contrata instrumentos financieros para cubrir las variaciones del tipo de interés efectivo. La Sociedad mantiene un elevado porcentaje de su endeudamiento financiero bruto referenciado a tipo fijo.
 - **Riesgos de financiación y endeudamiento:** La estructura financiera de Colonial requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades, como en productos y en vencimiento. Tras el proceso de obtención de calificación crediticia, la emisión de bonos, la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad y la formalización de un nuevo crédito sindicado, se ha reducido el coste financiero de la deuda

y se ha ampliado y diversificado su vencimiento. El endeudamiento financiero neto de Colonial se mantiene en unos niveles adecuados, medido mediante la ratio de endeudamiento "Loan to Value", que proporcionan a la Sociedad la capacidad financiera suficiente para acometer sus proyectos actuales, proyectos nuevos y asumir importantes cotas de crecimiento en los próximos años.

- **Riesgo de liquidez:** Tal como se ha comentado en el párrafo anterior, la Sociedad dispone de las fuentes de financiación necesarias para asumir los proyectos actuales, así como los enmarcados en su plan de negocios. Asimismo, tras el proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad, se ha visto incrementada su liquidez, y su capacidad para atraer capitales y para obtener nuevas líneas de financiación.

Riesgos Operacionales:

Este ámbito hace referencia a los riesgos relativos a pérdidas por fallos o por una gestión inadecuada en la gestión de las operaciones.

- **Riesgos propios de la gestión del patrimonio:** La gestión sostenible del día a día forma, cada vez con más frecuencia, una parte clave de las obligaciones del propietario, teniendo una incidencia directa en los niveles de ocupación. Colonial destina importantes niveles de inversión para adquirir, construir, rehabilitar y mantener un nivel elevado de calidad de sus activos inmobiliarios, los cuales destacan por sus niveles de eficiencia energética. Esta estrategia de gestión patrimonial está incorporada en la organización y en el plan de negocio de la Sociedad.
- **Riesgo de daños y deterioro en los activos inmobiliarios:** Los activos inmobiliarios de Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir o incendios, inundaciones u otras causas, ya sean o no naturales. Colonial tiene coberturas contratadas para cubrir el coste de reconstrucción de los inmuebles su propiedad, así como los daños causados a terceros.

Riesgos de Cumplimiento:

Se analizan eventuales riesgos de tipo normativo asociados con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la legislación aplicable, los contratos con terceros y las obligaciones autoimpuestas por la Sociedad, fundamentalmente a través de su código ético y de conducta.

- **Riesgos derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales:** En el desarrollo de sus actividades, Colonial está expuesta al riesgo inherente de incumplimiento de alguna de sus obligaciones contractuales con sus clientes, entidades financieras, proveedores, empleados etc. El proceso de identificar y valorar los riesgos de incumplimiento contractual que pudieran derivar en un procedimiento judicial contra la Sociedad, permite tomar las medidas correctoras oportunas para mitigar el riesgo o en su caso el posible impacto. Adicionalmente la Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra administradores y directivos.
- **Riesgos fiscales:** Colonial está expuesto a la normativa fiscal general de los países en los que opera, así como la específica del sector inmobiliario. En este sentido, Colonial dispone de una política fiscal, de una estrategia fiscal y de un sistema de gestión de riesgos fiscales, aprobados por los Órganos de Gobierno y enmarcados dentro del SCGR, estableciendo las medidas adecuadas para el control y seguimiento de la gestión de los riesgos de dicho ámbito.

Riesgos de Reporting:

Con la finalidad de dar cobertura a esta tipología de riesgos, que puedan generar errores o incumplimiento de la información pública emitida por la Sociedad, y garantizar la fiabilidad de dicha información pública, Colonial ha desarrollado un modelo organizativo y de supervisión de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), aprobado por sus Órganos de Gobierno, siendo Auditoría Interna la responsable de realizar las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de las políticas, los manuales y los procedimientos definidos para las SCIIF, validando la eficacia de los controles implantados para mitigar los riesgos vinculados a dichos procesos.

5. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores significativos al cierre del ejercicio 2015.

6. Evolución previsible

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

Los mercados de alquiler de Barcelona y Madrid empiezan a mostrar signos de recuperación después de los años de crisis.

En particular, se empiezan a ver aumentos de las rentas prime, si bien únicamente en las zonas CBD o nuevas áreas de negocio. Los mercados periféricos siguen con valores fundamentales muy débiles.

Existe una tendencia de los inquilinos de ubicarse en zonas céntricas y por primera vez desde el inicio de la crisis se observan casos donde amplían el espacio alquilado.

En cuanto a la oferta, existe una clara escasez de producto prime en zonas céntricas.

En la medida que se consolide la tendencia positiva macroeconómica, se consolidará la demanda de alquiler por lo que según los principales consultores debería producirse un aumento de las rentas, especialmente para producto prime.

En el mercado de inversión se ha notado un claro punto de inflexión con un aumento sustancial de los volúmenes transaccionados y una compresión importante en las rentabilidades exigidas. La evolución del mercado de inversión estará claramente influenciada por la política de tipos de interés del banco Central Europeo.

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

A cierre del ejercicio 2015, Inmobiliaria Colonial, S.A. dispone de 8.490.840 acciones en autocartera, con un valor nominal de 2.023 miles de euros y que representan un 0,27% sobre el capital social de la Sociedad.

9. Otra información relevante

No se ha producido otra información relevante.

10. Informe anual de Gobierno Corporativo

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2015 se incluye en el presente Informe de Gestión en su correspondiente sección separada.