

## 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 2014 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.

#### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Inmobiliaria Colonial, S.A. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692



Francesc Ganyet

26 de febrero de 2015

COL·LEGI  
DE CENSORS JURATS  
DE COMPTES  
DE CATALUNYA

Membre exercent:

**DELOITTE, S.L.**

Any **2015** Núm. **20/15/00099**

**IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR**

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

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

Cuentas Anuales del  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2014 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.14	31.12.13	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.14	31.12.13
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
<b>Inmovilizado intangible-</b>		<b>208</b>	<b>151</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>		<b>1.376.223</b>	<b>328.659</b>
Aplicaciones informáticas		208	151	<b>Capital-</b>		<b>797.214</b>	<b>225.919</b>
<b>Inmovilizado material-</b>	<b>Nota 6</b>	<b>10.301</b>	<b>10.213</b>	Capital escriturado		797.214	225.919
Terrenos y construcciones		17.876	17.923	<b>Prima de emisión-</b>		<b>560.606</b>	<b>109</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.033	1.239	<b>Reservas-</b>		<b>1.165.187</b>	<b>1.083.485</b>
Deterioro inmovilizado material		(8.608)	(8.949)	Legal y estatutarias		5.080	5.080
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>	<b>Nota 7</b>	<b>1.142.432</b>	<b>955.832</b>	Otras reservas		1.160.107	1.078.405
Terrenos		1.031.955	872.914	<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias-</b>		<b>-</b>	<b>(38.280)</b>
Construcciones e instalaciones		355.704	291.712	<b>Resultados de ejercicios anteriores-</b>		<b>(944.584)</b>	<b>(837.243)</b>
Inmovilizado en curso y anticipos		38.184	144.399	<b>Resultado del ejercicio-</b>		<b>(203.391)</b>	<b>(107.341)</b>
Deterioro inversiones inmobiliarias		(283.411)	(353.193)	<b>Otros instrumentos de patrimonio neto-</b>		<b>1.191</b>	<b>2.010</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-</b>	<b>Nota 9</b>	<b>1.245.203</b>	<b>1.183.237</b>	<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-</b>		<b>-</b>	<b>(5.425)</b>
Instrumentos de patrimonio grupo		1.397.171	1.405.824	Operaciones de cobertura		-	(5.425)
Créditos a empresas		-	77.380				
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas		(151.968)	(299.967)	<b>Total patrimonio neto</b>	<b>Nota 13</b>	<b>1.376.223</b>	<b>323.234</b>
<b>Inversiones financieras no corrientes-</b>	<b>Nota 9</b>	<b>8.064</b>	<b>35.960</b>				
Créditos a empresas		-	-	<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Otros activos financieros no corrientes		8.064	35.960	<b>Provisiones no corrientes-</b>	<b>Nota 14</b>	<b>12.499</b>	<b>37.479</b>
<b>Activos por impuesto diferido-</b>	<b>Nota 17</b>	<b>-</b>	<b>253.639</b>	Obligaciones por prestaciones no corrientes al personal		121	134
<b>Total activo no corriente</b>		<b>2.406.208</b>	<b>2.439.032</b>	Otras provisiones		12.378	37.345
				<b>Deudas no corrientes-</b>	<b>Nota 15</b>	<b>1.049.712</b>	<b>151.216</b>
				Deudas con entidades de crédito		1.040.177	137.959
				Derivados	<b>Nota 10</b>	1.657	6.603
				Otros pasivos financieros no corrientes	<b>Nota 16</b>	6.878	6.654
				<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Nota 19</b>	<b>-</b>	<b>42.359</b>
				<b>Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Públicas-</b>	<b>Nota 17</b>	<b>34.913</b>	<b>37.493</b>
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>1.097.124</b>	<b>268.547</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta-</b>	<b>Nota 11</b>	<b>16.420</b>	<b>54.117</b>	<b>Provisiones corrientes-</b>	<b>Nota 14</b>	<b>5.737</b>	<b>20.126</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>		<b>3.083</b>	<b>2.982</b>	<b>Deudas corrientes-</b>		<b>8.445</b>	<b>1.853.187</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		2.155	1.642	Deudas con entidades de crédito	<b>Nota 15</b>	4.229	1.851.116
Cientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 19</b>	16	502	Derivados	<b>Nota 10</b>	4.195	2.035
Deudores varios	<b>Nota 12</b>	-	-	Otros pasivos financieros corrientes		21	36
Anticipos a proveedores		186	246	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes-</b>	<b>Nota 19</b>	<b>-</b>	<b>436</b>
Personal	<b>Nota 17</b>	9	10	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>		<b>43.521</b>	<b>54.043</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 19</b>	717	582	Proveedores		33.381	34.302
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-</b>		<b>-</b>	<b>2.442</b>	Acreeedores varios		2.592	1.126
Créditos a empresas grupo y asociadas corrientes		-	2.442	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 17</b>	7.534	18.408
<b>Inversiones financieras corrientes-</b>	<b>Nota 12</b>	<b>21</b>	<b>891</b>	Anticipos de clientes		14	207
Instrumentos de patrimonio corrientes		21	21	<b>Periodificaciones a corto plazo-</b>		<b>6</b>	<b>4</b>
Créditos a empresas		-	866				
Derivados	<b>Nota 10</b>	-	4	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>57.709</b>	<b>1.927.796</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo-</b>		<b>16</b>	<b>-</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2.531.056</b>	<b>2.519.577</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>	<b>Nota 15</b>	<b>105.308</b>	<b>20.113</b>				
<b>Total activo corriente</b>		<b>124.848</b>	<b>80.545</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.531.056</b>	<b>2.519.577</b>				

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2014.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>Nota 18</b>	<b>107.427</b>	<b>111.472</b>
Ventas		54.166	57.730
Prestación de servicios		795	1.339
Ingresos por participaciones en empresas del grupo y asociadas		52.466	52.403
<b>Otros ingresos de explotación-</b>		<b>11</b>	<b>30</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		11	30
<b>Gastos de personal-</b>	<b>Nota 18</b>	<b>(11.941)</b>	<b>(5.011)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(10.258)	(6.272)
Cargas sociales		(1.683)	1.261
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(54.666)</b>	<b>(46.458)</b>
Servicios exteriores		(19.003)	(18.900)
Tributos		(17.609)	(8.240)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Nota 14</b>	(18.052)	(19.091)
Otros gastos de gestión corriente		(2)	(227)
<b>Amortización del inmovilizado-</b>	<b>Notas 6 y 7</b>	<b>(24.774)</b>	<b>(23.117)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-</b>		<b>94.342</b>	<b>(84.134)</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Notas 6, 7, 11 y 18</b>	94.945	(83.867)
Resultados por enajenaciones y otros	<b>Notas 7 y 18</b>	(603)	(267)
<b>Resultado de explotación-</b>		<b>110.399</b>	<b>(47.218)</b>
<b>Ingresos financieros-</b>	<b>Nota 18</b>	<b>698</b>	<b>2.685</b>
<b>De valores negociables y otros instrumentos financieros-</b>		<b>698</b>	<b>2.685</b>
En empresas del grupo y asociadas		8	199
En terceros		690	2.486
<b>Gastos financieros-</b>	<b>Nota 18</b>	<b>(132.758)</b>	<b>(147.368)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(20.594)	(78.103)
Por deudas con terceros		(112.164)	(69.265)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros-</b>	<b>Nota 18</b>	<b>(1.093)</b>	<b>(294)</b>
Cartera de negociación y otros		(1.093)	(294)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-</b>	<b>Notas 9, 12, 14 y 18</b>	<b>75.534</b>	<b>86.502</b>
Deterioros y pérdidas		75.534	81.348
Resultados por enajenaciones y otros		-	5.154
<b>Resultado financiero-</b>		<b>(57.619)</b>	<b>(58.475)</b>
<b>Resultado antes de impuestos-</b>		<b>52.780</b>	<b>(105.693)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 17</b>	(256.171)	(1.648)
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-</b>		<b>(203.391)</b>	<b>(107.341)</b>
<b>Resultado del ejercicio-</b>		<b>(203.391)</b>	<b>(107.341)</b>

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 2014.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	<b>Ejercicio 2014</b>	<b>Ejercicio 2013</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>(203.391)</b>	<b>(107.341)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	(92)	17.117
Cancelación efecto impositivo	-	(6.762)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)</b>	<b>(92)</b>	<b>10.355</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	5.517	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)</b>	<b>5.517</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)</b>	<b>(197.966)</b>	<b>(96.986)</b>

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 2014.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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
<b>Saldo 31 de diciembre de 2012</b>	<b>225.918</b>	<b>102</b>	<b>1.083.616</b>	<b>(38.280)</b>	<b>-</b>	<b>(837.243)</b>	<b>3.780</b>	<b>(15.780)</b>	<b>422.113</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(107.341)	-	10.355	(96.986)
Operaciones con accionistas:									
Conversión de otros instrumentos de patrimonio neto	1	7	(42)	-	-	-	(7)	-	(41)
Distribución de resultados	-	-	-	-	(837.243)	837.243	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	-	-	-	-	(1.852)	-	(1.852)
Coste financiero de los instrumentos de patrimonio	-	-	(89)	-	-	-	89	-	-
<b>Saldo 31 de diciembre de 2013</b>	<b>225.919</b>	<b>109</b>	<b>1.083.485</b>	<b>(38.280)</b>	<b>(837.243)</b>	<b>(107.341)</b>	<b>2.010</b>	<b>(5.425)</b>	<b>323.234</b>
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	-	-
<b>Saldo 31 de diciembre de 2014</b>	<b>797.214</b>	<b>560.606</b>	<b>1.165.187</b>	<b>-</b>	<b>(944.584)</b>	<b>(203.391)</b>	<b>1.191</b>	<b>-</b>	<b>1.376.223</b>

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 2014.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):</b>		<b>(97.635)</b>	<b>11.580</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones continuadas-		52.780	(105.693)
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones discontinuadas-		-	-
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>(96.340)</b>	<b>132.372</b>
Amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	24.774	23.117
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7 y 11	(94.945)	83.867
Variación de provisiones	Nota 14	18.052	19.091
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 11	603	267
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 9, 12 y 14	(75.534)	(86.502)
Ingresos financieros	Nota 18	(53.164)	(55.088)
Gastos financieros	Nota 18	132.758	147.368
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Notas 10 y 18	1.093	294
Gastos de ampliación de capital		(49.977)	(42)
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(10.577)</b>	<b>5.081</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.443)	3.127
Otros activos corrientes		(1.040)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		180	1.209
Otros pasivos corrientes		(4.391)	27
Otros activos y pasivos no corrientes		(2.883)	718
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(43.498)</b>	<b>(20.180)</b>
Pagos de intereses		(73.503)	(43.289)
Cobros de dividendos	Nota 18	52.466	52.898
Cobros de intereses		591	287
Otros cobros (pagos) de impuestos		(10.593)	(12.456)
Cobros y pagos cancelación de derivados		(12.459)	(17.620)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(28.335)</b>	<b>35.251</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(28.428)</b>	<b>(86.560)</b>
Empresas del grupo y asociadas		(816)	(73.987)
Inmovilizado intangible		(150)	(3)
Inmovilizado material	Nota 6	(87)	(151)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(27.187)	(11.343)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	(188)	(1.076)
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>93</b>	<b>121.811</b>
Empresas del grupo y asociadas		-	6.513
Inversiones inmobiliarias		93	-
Otros activos financieros corrientes		-	17.436
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	-	97.862
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>211.165</b>	<b>(67.065)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>1.266.351</b>	<b>-</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		1.263.338	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		3.013	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>(1.055.186)</b>	<b>(67.065)</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		706.248	35.604
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(1.761.434)	(101.990)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(679)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>85.195</b>	<b>(20.234)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR APORTACIÓN NO DINERARIA</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		20.113	40.347
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		105.308	20.113

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2014.



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

Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2014

### **1. Actividad de la Sociedad**

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

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

Inmobiliaria Colonial, S.A., tiene como actividad principal el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles, así como la gestión de participaciones financieras. La Sociedad desarrolla su actividad patrimonialista de alquiler de oficinas en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y Francia (París) a través de su participación en el Grupo cuya sociedad cabecera es Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, SFL).

Hasta la fecha en la que la Sociedad ha ostentado una participación de control en el capital social de la sociedad Asentia Project, S.L. (Nota 2-h), sociedad cabecera del Grupo Asentia, la Sociedad realizaba la actividad de desarrollo de suelo y de promoción inmobiliaria en España a través de dicha participación, así como la promoción de centros comerciales y parques empresariales en España, Rumanía y Bulgaria a través de su participación indirecta en el Grupo Riofisa.

Durante el ejercicio 2014 y, de acuerdo a lo descrito en la Nota 5 de las cuentas anuales adjuntas, se ha formalizado la operación de cesión global de activos y pasivos de la sociedad hasta la fecha integralmente participada Abix Service, S.L. en favor de Inmobiliaria Colonial, S.A. La citada cesión ha supuesto 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.

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

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

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria anteriores se acogieron al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Toda la información relevante de dichas operaciones societarias conforme a lo dispuesto legalmente, se detalla en las cuentas anuales de los ejercicios correspondientes.

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

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien la Sociedad sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos, construcciones, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el 30 de junio de 2014 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 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2014.

### **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:

- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación (Nota 17).
- La valoración y el deterioro de las inversiones financieras (Nota 4-e).
- Las pérdidas por deterioro 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 2014 y 31 de diciembre de 2014 de acuerdo al método de capitalización de los ingresos (Notas 4-b y 4-c).

- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 4-f).
- La vida útil de los activos materiales para uso propio y de las inversiones inmobiliarias (Notas 4-b y 4-c).
- 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 2014, 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 2014 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2013.

#### **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 2013.

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

Los Administradores formularon las cuentas anuales del ejercicio 2013 bajo el principio de empresa en funcionamiento, considerando los acuerdos aprobados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 21 de enero de 2014 que facultaba a los miembros del Consejo de Administración de Colonial a materializar

la capitalización y refinanciación de la Sociedad. Todo ello, sobre la base de la existencia de tres compromisos de inversión individuales y vinculantes de los grupos inversores Grupo Villar Mir, Grupo Santo Domingo y Amura Capital (vinculada a Mora Banc), sujetos a determinadas condiciones.

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

- Con fecha 17 de febrero de 2014 ha sido inscrita la reducción del capital social en 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción (Nota 13).
- Con fecha 25 de febrero de 2014 la sociedad Asentia Project, S.L., ha procedido a ampliar su capital social, ampliación que ha sido íntegramente suscrita mediante la capitalización de créditos por parte de tres de sus entidades acreedoras. Como consecuencia de dicha ampliación de capital, la participación de Colonial que, hasta la fecha era del 100%, se redujo hasta el 18,99% del capital. 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 Colonial en el capital de Asentia Project, S.L. se ha visto reducida hasta el 3,79%.
- Con fecha 4 de abril de 2014, Colonial y Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, actuando como banco agente, y otras entidades financieras han firmado un nuevo préstamo sindicado (Nota 15) por importe de 1.040.000 miles de euros, quedando la disposición de los fondos sujeta, principalmente, a la realización de una ampliación de capital por un importe mínimo de 1.240 millones de euros que hiciera que la ratio Loan to Value fuera de un máximo del 43%.
- Con fecha 6 de mayo de 2014 ha sido inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona un aumento del capital social de la Sociedad, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,18 euros cada una (Nota 13). El importe total de la ampliación de capital ha ascendido a 1.263.338 miles de euros.

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

### **3. Aplicación del resultado**

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, no procede propuesta de distribución de resultado.

### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### **a) Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

#### *Fondo de comercio -*

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios, y no se amortiza. En su lugar, dichas unidades generadoras de efectivo se someten, al menos

anualmente, a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

En concreto, la Sociedad registró en este epígrafe el fondo de comercio derivado de la fusión por absorción de Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), tal y como se describe en la Nota 1. Dicho fondo de comercio, que ascendía a 316 millones de euros, se encuentra totalmente saneado al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

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

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

La Sociedad amortiza su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 a 10
Otro inmovilizado	3 a 10

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

### c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su coste de adquisición, más las plusvalías asignadas como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1 entre Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrren.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2014 y 2013 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el ejercicio	
<b>Ejercicio 2014:</b> Costes financieros capitalizados	-	-
<b>Ejercicio 2013:</b> Costes financieros capitalizados	48	2,97%

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

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 a 10
Otro inmovilizado	3 a 10

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina, semestralmente, esto es, al 30 de junio y al 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 2014 y 2013), 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 2014 y 2013 es la de capitalización de los ingresos, que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

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

Las 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 netas consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2014 y 2013, se detallan en los siguientes cuadros:

	Brutas		Netas
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2013
<i>Exit yields netas (%) – Oficinas</i>			
Barcelona – Prime Yield			
Cartera en explotación	6,32	6,68	6,40
Total cartera	6,34	6,68	6,40
Madrid – Prime Yield			
Cartera en explotación	5,80	6,48	6,20
Total cartera	5,80	6,51	6,24

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
<b>Barcelona –</b>					
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
<b>Madrid –</b>					
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

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2013					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
<b>Barcelona –</b>					
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
<b>Madrid –</b>					
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

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tienen el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en los epígrafes “Inversiones inmobiliarias”, “Inmovilizado material” y “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance de situación adjunto:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2014	1.202.612	49.660	(51.220)
Diciembre 2013	1.027.151	42.717	(39.248)

Los ingresos devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 54.166 y 57.730 miles de euros, respectivamente (Nota 18), y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

#### **d) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

##### *Arrendamiento operativo -*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.



Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

#### **e) Instrumentos financieros**

##### **Activos financieros -**

###### *Clasificación -*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

###### *Valoración inicial -*

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

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).

Adicionalmente, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajene o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, como norma general, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### ***Pasivos financieros -***

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

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

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 -***

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### ***Instrumentos financieros derivados -***

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

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de la parte eficiente de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en patrimonio neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores de la Sociedad han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido impacto significativo al 31 de diciembre de 2014.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando el instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en patrimonio neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en patrimonio neto de la Sociedad se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

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

### **f) *Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas***

#### ***Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta -***

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a coste o a su valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación, el menor.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea altamente probable y esté en condiciones para su venta inmediata

en la situación actual y se espera que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de su clasificación como mantenido para la venta.

Inmobiliaria Colonial, S.A. procede a clasificar los activos no corrientes como activos mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada en el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva, y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses.

#### *Operaciones interrumpidas -*

Una operación interrumpida es todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

Para este tipo de operaciones, la Sociedad incluye dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos", tanto el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas como el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o bien por la enajenación o de los elementos que constituyen la actividad interrumpida.

Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, la Sociedad presenta en la partida contable mencionada anteriormente el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre del ejercicio al que corresponden las cuentas anuales.

#### **g) Deudores**

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

#### **h) Moneda funcional**

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

#### **i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

#### **j) Corriente / no corriente**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **k) Provisiones y pasivos contingentes**

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos (Nota 14).

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### **l) Prestaciones a los empleados**

##### *Indemnizaciones por cese -*

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantiene registrada una provisión por este concepto por importe de 277 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.

La Sociedad mantenía un plan de incentivos liquidable únicamente con acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. que, con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado dejar sin efecto (Nota 20). En la misma fecha, 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 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.

El balance de situación adjunto recoge los créditos fiscales cuya recuperación, se estima probable en un horizonte temporal razonable, bien por la propia evolución del mercado inmobiliario, bien por las bases imponibles positivas generadas por el resultado de las operaciones gestionadas por la Dirección de la Sociedad (Nota 17).

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el número de grupo nº 6/08 (Nota 17).

## **o) Ingresos y gastos**

### *Criterio general -*

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

### *Intereses recibidos -*

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad, atendiendo a lo recogido en la consulta del BOICAC 79, relacionada con el registro de determinados ingresos (dividendos, ingresos de préstamos a sociedades vinculadas, etc.) para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, refleja, los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas en las sociedades dependientes Société Foncière Lyonnaise, S.A., y Torre Marenstrum, S.L., como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18).

**p) Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

**q) Costes repercutidos a arrendatarios**

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2014 y 2013, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, ascienden a 10.769 y 9.627 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 y, en el marco de la operación de reestructuración financiera de la Sociedad, con fecha 30 de julio de 2014, Inmobiliaria Colonial, S.A., en su condición de Socio Único de la sociedad hasta la fecha íntegramente participada Abix Service, S.L.U., ha aprobado el proyecto de cesión global de activos y pasivos de Abix (sociedad cedente) a favor de Colonial (sociedad cesionaria) el cual ha sido formulado, redactado y suscrito por el administrador único de la sociedad cedente con fecha 16 de julio 2014. La citada cesión ha supuesto 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 consideran 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 ha formalizado, 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).

## 6. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2014 y 2013, 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		Total			
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>19.220</b>	<b>(1.250)</b>	<b>(8.300)</b>	<b>9.493</b>	<b>(8.084)</b>	<b>28.713</b>	<b>(9.334)</b>	<b>(8.300)</b>	<b>11.079</b>
Adiciones / dotaciones	-	(47)	(649)	151	(321)	151	(368)	(649)	(866)
Retiros /reversión	-	-	-	(9)	9	(9)	9	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>19.220</b>	<b>(1.297)</b>	<b>(8.949)</b>	<b>9.635</b>	<b>(8.396)</b>	<b>28.855</b>	<b>(9.693)</b>	<b>(8.949)</b>	<b>10.213</b>
Adiciones / dotaciones	-	(47)	-	87	(293)	87	(340)	-	(253)
Retiros /reversión	-	-	341	(4)	4	(4)	4	341	341
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>19.220</b>	<b>(1.344)</b>	<b>(8.608)</b>	<b>9.718</b>	<b>(8.685)</b>	<b>28.938</b>	<b>(10.029)</b>	<b>(8.608)</b>	<b>10.301</b>

Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 532 de la ciudad de Barcelona y una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid.

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2014, 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 341 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 649 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 7.021 y 6.883 miles de euros, respectivamente.

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

## 7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2014 y 2013, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros							
	Terrenos	Construcciones e Instalaciones técnicas		Inversiones inmobiliarias en curso	Total		Deterioro del valor	Total
		Coste	Coste		Amortización acumulada	Coste		
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>993.706</b>	<b>600.475</b>	<b>(260.217)</b>	<b>76.018</b>	<b>1.670.199</b>	<b>(260.217)</b>	<b>(308.413)</b>	<b>1.101.569</b>
Adiciones / dotaciones	-	5.105	(22.644)	6.238	11.343	(22.644)	(59.242)	(70.543)
Trasposos	(120.792)	(61.894)	30.887	62.143	(120.543)	30.887	14.462	(75.194)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>872.914</b>	<b>543.686</b>	<b>(251.974)</b>	<b>144.399</b>	<b>1.560.999</b>	<b>(251.974)</b>	<b>(353.193)</b>	<b>955.832</b>
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
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>1.031.955</b>	<b>654.850</b>	<b>(299.146)</b>	<b>38.184</b>	<b>1.724.989</b>	<b>(299.146)</b>	<b>(283.411)</b>	<b>1.142.432</b>



### Movimientos del ejercicio 2014

Las adiciones del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 corresponden principalmente a la adquisición de dos inmuebles sitios en Barcelona. Al respecto, con fecha 6 de mayo de 2014 y, en el marco de las operaciones de reestructuración de la deuda de la Sociedad (Nota 2-h), la Sociedad ha formalizado la adquisición a la sociedad filial Abix Service, S.L.U. de un inmueble sito en el denominado "Eix Llacuna" del distrito 22@ de Barcelona por importe de 51.970 miles de euros (Nota 5). Asimismo, y con fecha 30 de diciembre de 2014, la Sociedad ha formalizado la escritura pública de compraventa en virtud de la cual la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb) le ha transmitido un 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 han traspasado dos inmuebles ubicados en Madrid del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos a la venta" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" cuyo valor neto conjunto asciende a 34.668 miles de euros, una vez que se espera que los mismos sean explotados en régimen de alquiler en los próximos ejercicios. Asimismo, durante el ejercicio 2014 se han reclasificado del epígrafe "Inversiones inmobiliarias en curso" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" tres inmuebles por un importe conjunto de coste amortizado de 113.424 miles de euros, restando únicamente clasificado en el epígrafe de "Inmuebles en curso" un inmueble sito en Barcelona por importe de 38.184 miles de euros.

### Movimientos del ejercicio 2013

Las adiciones del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013 correspondían principalmente a las inversiones realizadas en la rehabilitación de dos inmuebles en Madrid (Castellana 43 y Alfonso XII) por importe de 4.062 y 1.828 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente se realizaron inversiones en diversos inmuebles por importe de 5.453 miles de euros.

El movimiento de traspasos registrado en la partida "Inversiones inmobiliarias en curso" al 31 de diciembre de 2013 correspondía, principalmente, al traspaso desde el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" de un inmueble ubicado Barcelona.

Por su parte, durante el ejercicio 2013, la Sociedad traspasó el inmueble ubicado en la calle Serrano Galvache de Madrid al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance de situación dado que se cumplían las condiciones indicadas en la Nota 4-f. En este sentido, la Sociedad formalizó la citada venta con fecha 19 de diciembre de 2013 (Nota 11).

### Otra información

La superficie (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 31 de diciembre de 2014 y 2013, por ubicación y uso, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Barcelona	241.875	176.178	33.227	49.617	275.102	255.795
Madrid	229.579	184.281	1.499	15.434	231.078	199.715
Resto España	458	458	-	-	458	458
	<b>471.912</b>	<b>360.917</b>	<b>34.726</b>	<b>65.051</b>	<b>506.638</b>	<b>425.968</b>

Usos	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Oficinas	300.953	241.781	18.380	45.106	319.333	286.887
Aparcamientos	156.382	112.954	16.346	19.945	172.728	132.899
Otros	14.577	6.182	-	-	14.577	6.182
	<b>471.912</b>	<b>360.917</b>	<b>34.726</b>	<b>65.051</b>	<b>506.638</b>	<b>425.968</b>

En los ejercicios 2014 y 2013 los ingresos derivados de rentas y otros ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta propiedad de la Sociedad ascienden a 54.166 y 57.730 miles de euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascienden a 10.769 y 9.627 miles de euros, respectivamente.

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2014 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 98.281 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 59.242 miles de euros.

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

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantiene inmuebles con un valor neto contable de 1.113.074 miles de euros, incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", que se encuentran en garantía hipotecaria del nuevo préstamo sindicado (Nota 15). Asimismo, al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no mantiene inmuebles registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" que se encuentren en garantía hipotecaria de los préstamos bilaterales descritos en la Nota 15. Por otro lado, al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantenía inmuebles con un valor neto contable de 214.761 miles de euros, incluidos en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias", que se encontraban en garantía hipotecaria de dichos préstamos bilaterales.

La realización de las inversiones inmobiliarias, salvo las registradas en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", se encuentra sujeta a la autorización previa por parte de los bancos acreedores.

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 92.136 y 84.102 miles de euros, respectivamente.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

## **8. Arrendamientos**

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 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 2014 (*)	31 de diciembre de 2013
Menos de un año	52.418	47.793
Entre uno y cinco años	84.608	77.319
Más de cinco años	26.551	29.712
<b>Total</b>	<b>163.577</b>	<b>154.824</b>

(\*) El acuerdo de cesión global de activos y pasivos firmado entre Abix Service, S.L e Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 5), tiene efectos contables desde el 1 de enero de 2014.

### **9. Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes e inversiones financieras no corrientes**

El saldo de las cuentas de los epígrafes “Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes” e “Inversiones financieras no corrientes” al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Inversiones financieras no corrientes	
	31/12/2014	31/12/2013
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes:</b>		
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas	1.245.203	1.176.684
Préstamos y partidas a cobrar	-	6.553
<b>Total</b>	<b>1.245.203</b>	<b>1.183.237</b>
<b>Inversiones financieras no corrientes:</b>		
Préstamos y partidas a cobrar	-	30.501
Fianzas	8.064	5.459
<b>Total</b>	<b>8.064</b>	<b>35.960</b>

#### ***Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas -***

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Ejercicio 2014

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

## Ejercicio 2013

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reducciones (*)	Saldo final
<b>Coste:</b>				
<b>Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo</b>				
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	1.378.716	-	(7.970)	1.370.746
Torre Marenostrum, S.L.	26.894	-	(495)	26.399
Colonial Tramat, S.L.U. (anteriormente denominada Asentia Gestión, S.L.U.)	13	-	-	13
Abix Service, S.L.	8.663	-	-	8.663
Colonial Invest, S.L.U. (anteriormente denominada Asentia Invest, S.L.U.)	3	-	-	3
<b>Total coste</b>	<b>1.414.289</b>	<b>-</b>	<b>(8.465)</b>	<b>1.405.824</b>
<b>Deterioro:</b>				
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (*)	(252.183)	-	35.913	(216.270)
Torre Marenostrum, S.L.	(4.387)	-	186	(4.201)
Colonial Tramat, S.L.U. (anteriormente denominada Asentia Gestión, S.L.U.)	(5)	(1)	-	(6)
Abix Service, S.L.	(7.783)	(880)	-	(8.663)
<b>Total deterioro</b>	<b>(264.358)</b>	<b>(881)</b>	<b>36.099</b>	<b>(229.140)</b>
<b>Total neto</b>	<b>1.149.931</b>	<b>(881)</b>	<b>27.634</b>	<b>1.176.684</b>

(\*) El deterioro correspondiente a la participación en SFL contempla 1.409 miles de euros de reversión por la venta parcial de acciones dentro del acuerdo de la operación con BBVA, Inmobiliaria Colonial, S.A. y la sociedad participada Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Este importe se encuentra registrado en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 18).

La información relacionada con las empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 1 de octubre de 2014 se ha elevado a público el acuerdo de cesión global de activos y pasivos entre la sociedad Abix Service, S.L. (sociedad cedente) y la Sociedad (sociedad cesionaria) descrito en la Nota 5. Dicho acuerdo ha provocado la liquidación con posterioridad de la sociedad participada Abix Service, S.L.

Asimismo, durante el ejercicio 2014, se ha registrado la reversión del deterioro de valor de la participación financiera de la sociedad SFL, por importe de 66.035 miles de euros con el fin de ajustar el valor de la participación a su valor razonable al 31 de diciembre de 2014. El valor razonable de dicha participación se determinó sobre la base del *Net Asset Value* (NAV) de SFL al cierre del ejercicio, que ascendía a 49,36 euros por acción. La cotización media de las acciones de SFL durante el mes de diciembre de 2014 ha sido de 37,04 euros por acción. Durante el ejercicio 2013, se registró la reversión de deterioro de dicha participación financiera por importe de 34.504 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2014, las participaciones mantenidas en SFL y Torre Marenostrum, S.L. se encuentran pignoradas como garantía del préstamo sindicado descrito en la Nota 15.

### **Préstamos y partidas a cobrar empresas del Grupo y asociadas-**

El desglose de los préstamos y partidas a cobrar con empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
<b>Créditos a empresas del Grupo</b>		
<b>Coste:</b>		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	-	70.827
Abix Service, S.L. (Nota 5)	-	6.553
<b>Total coste</b>	-	<b>77.380</b>
<b>Deterioro:</b>		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	-	(70.827)
<b>Total deterioro</b>	-	<b>(70.827)</b>
<b>Total neto</b>	-	<b>6.553</b>

Durante el ejercicio 2014 y como consecuencia de la operación de cesión global de activos y pasivos entre Abix y Colonial descrita en las Notas 1 y 5 de las cuentas anuales adjuntas, se ha formalizado la cancelación del préstamo concedido al 31 de diciembre de 2013.

Por su parte, al 31 de diciembre de 2013 y como consecuencia de la operación de reestructuración de la deuda financiera de la sociedad entonces participada Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., en adelante DUE, y con el objetivo de eliminar cualquier obligación y recurso existente para la Sociedad en relación con la citada deuda, se formalizó la concesión de una financiación adicional a la citada sociedad participada por importe de 64.527 miles de euros, estructurada mediante diversas operaciones de acuerdo con lo descrito en la Nota 14.

Adicionalmente, y de acuerdo con lo previsto en el citado acuerdo de refinanciación, la Sociedad concedió un crédito adicional a DUE por importe de 6.300 miles de euros con el objetivo de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE-1 y que se correspondían con los trabajos ejecutados por la sociedad participada hasta 31 de diciembre de 2013.

Al respecto, la Sociedad mantenía registrada al 31 de diciembre de 2012 una provisión para riesgos por importe de 85.000 miles de euros en cobertura de las garantías entregadas por la Sociedad a la entidad financiera de la sociedad participada DUE dado que se estimaba la ejecución de las mismas en el corto plazo (Nota 14). Durante el ejercicio 2013, y una vez formalizada la operación de concesión de crédito anteriormente descrita, se traspasaron 70.827 miles de euros de la citada provisión a la partida "Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas" para ajustar el valor del crédito concedido a su valor recuperable, una vez se consideró la situación patrimonial de la citada sociedad participada (Nota 14).

Durante el ejercicio 2014, y como consecuencia de la pérdida de control efectiva sobre el subgrupo Asentia descrita en la Nota 2-h de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad ha dejado de considerar los préstamos y partidas a cobrar con DUE, sociedad íntegramente participada por Asentia Project, como un saldo mantenido con empresas del Grupo o asociadas, motivo por el cual los mismos se han reclasificado al epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2014.

### **Inversiones financieras no corrientes-**

El desglose de los saldos incluidos en el epígrafe “Inversiones financieras no corrientes” al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
<b>Coste:</b>		
<b>Créditos a empresas</b>		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	72.451	-
Asentia Project, S.L.	-	-
<b>Otros activos financieros no corrientes</b>		
Otros Créditos	61.001	61.001
Fianzas y depósitos	8.604	5.459
<b>Total coste</b>	<b>142.056</b>	<b>66.460</b>
<b>Deterioro:</b>		
<b>Créditos a empresas</b>		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	(72.451)	-
<b>Otros activos financieros no corrientes</b>		
Otros Créditos	(61.001)	(30.500)
<b>Total deterioro</b>	<b>(133.452)</b>	<b>(30.500)</b>
<b>Total neto</b>	<b>8.604</b>	<b>35.960</b>

De acuerdo con lo descrito anteriormente, al 31 de diciembre de 2014 se incluye en este epígrafe el importe del crédito concedido a la sociedad DUE por importe de 72.451 miles de euros. En este sentido, durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha sufragado costes de urbanización de la UE-1 por importe de 1.624 miles de euros, motivo por el cual, al objeto de ajustar el valor del crédito concedido a su valor recuperable, dicho importe se ha trasladado de la provisión para riesgos y gastos (Nota 14) a la partida “Deterioro inversiones financieras no corrientes” al cierre del ejercicio.

Asimismo y, como consecuencia de la ejecución de las garantías entregadas a las entidades financieras acreedoras de Asentia Project, S.L. por parte de los acreedores de la citada sociedad, la Sociedad ha recibido en contrapartida un derecho de crédito con un valor nominal inicial de 275.000 miles de euros cuyo valor se ha fijado en 0 euros (Notas 13 y 14).

Adicionalmente, la Sociedad recoge en este epígrafe 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. Dicha cuenta por cobrar, que asciende a 61.001 miles de euros, deberá ser asumida por las sociedades del entorno del antiguo accionista en el momento del devengo del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, la mencionada cuenta por cobrar se encuentra avalada mediante aval a primer requerimiento.

Al 31 de diciembre de 2013, la cuenta por cobrar avalada ascendía a 30.501 miles de euros, tras el deterioro registrado durante el ejercicio 2012.

Como consecuencia de la pérdida de control sobre Asentia Project (Nota 2-h), se ha materializado la salida del grupo de los activos que motivaron la cuenta por cobrar, hecho que ha implicado la necesidad de evaluar si procedía, o no, el cobro de alguna de las cantidades avaladas por el antiguo accionista. Los Administradores de la Sociedad han revaluado la recuperabilidad de la cuenta por cobrar y han determinado que no procede el cobro de la práctica totalidad de la misma, así como que la posible recuperación de la parte por cobrar resulta difícil dado que se estima que tendrá un carácter litigioso y considerando la situación de los deudores, que se encuentran actualmente en situación concursal en fase de liquidación. En este sentido, la Sociedad ha deteriorado íntegramente el importe de pendiente, esto es, 30.501 miles de euros en el epígrafe de “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Finalmente, en este epígrafe se incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles.

## **10. Instrumentos financieros derivados**

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

#### *Información cualitativa –*

La política de gestión de riesgos de Inmobiliaria Colonial, S.A. está enfocada a los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** la Sociedad ha firmado un nuevo préstamo sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros, que junto al importe de la ampliación de capital de 1.263.338 miles de euros le han permitido, con fecha 6 de mayo, el repago de la totalidad de la deuda sindicada así como de la práctica totalidad de sus préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad participada Abix Service, S.L. y situar su LtV en niveles cercanos al 40%. Dichas operaciones han permitido a la Sociedad reforzar su estructura financiera en el largo plazo, reduciendo su endeudamiento y garantizado el servicio de la deuda. Asimismo, ha obtenido liquidez adicional para atender los compromisos asumidos en la adquisición de Francisco Silvela y costes asociados a las obras de urbanización pendientes de ejecución de la UE-1 de Dos Hermanas (Nota 14) y acometer inversiones en nuevos activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** la Sociedad tiene contratada toda su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el cash-flow, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.
- **Riesgos de contraparte:** la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- **Riesgo de 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.

#### *Información cuantitativa –*

La vida media de la cartera de coberturas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es de 3,9 y 1,3 años.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se han aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda de la Sociedad existente a 31 de diciembre de 2014 y 2013, incluyendo los instrumentos financieros contratados, siendo el impacto analizado antes de efecto fiscal, en la cuenta de pérdidas y ganancias, así como en el patrimonio neto el siguiente:



**A 31 diciembre de 2014**

Ingreso / (Gasto) Aumento/(Disminución)	Miles de Euros		
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias	% respecto al gasto registrado
+25pb	-	(2.795)	6,12%
+50pb	-	(5.592)	12,24%
+75pb	-	(8.390)	18,37%
+100pb	1.857	(11.062)	24,22%

En el ejercicio 2014 no se muestra la sensibilidad por variaciones negativas debido a que los tipos de interés resultantes son negativos.

**A 31 diciembre de 2013**

Ingreso / (Gasto) Aumento/(Disminución)	Miles de Euros		
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias	% respecto al gasto registrado
+25pb	39	(3.341)	5,50%
+50pb	164	(6.686)	11,00%
+75pb	422	(10.035)	16,51%
+100pb	849	(13.388)	22,02%

En el ejercicio 2013 no se muestra la sensibilidad por variaciones negativas debido a que los tipos de interés resultantes son negativos.

**Instrumentos financieros derivados –**

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad tiene contratados instrumentos financieros de cobertura por un nominal de 871.339 y 1.425.233 miles de euros respectivamente, siendo la ratio de cobertura efectiva del 84% y del 72%, respectivamente. A continuación se detalla el valor razonable a 31 de diciembre 2014 y 2013:

**A 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	-
<b>Total a 31 de diciembre de 2014</b>				<b>871.339</b>	<b>(5.852)</b>
- Con terceros:				871.339	(5.852)

**Al 31 diciembre de 2013**

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap (step-up amortizado)	BBVA	3,30%	2018	125.233	(8.638)
Cap	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	-
Cap	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	-
Cap	CA-CIB	1,88%	2014	150.000	1
Cap	Hypothekebank Frankfurt A.G.	2,50%	2014	150.000	1
Cap	CaixaBank	2,50%	2014	100.000	-
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	140.000	-
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	50.000	-
Cap	RBS	2,50%	2014	250.000	1
Cap	RBS	3,25%	2014	140.000	-
Cap	RBS	1,88%	2014	150.000	1
<b>Total a 31 de diciembre de 2013</b>				<b>1.425.233</b>	<b>(8.634)</b>
- Con terceros:				275.233	(8.637)
- Con vinculadas: (Nota 19)				1.150.000	3

Al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 el 90% y el 93%, respectivamente, del nominal de la cartera de derivados de la Sociedad, cumple con los requisitos de la Norma de Valoración de Instrumentos Financieros del Plan General de Contabilidad, por lo que las diferencias de valoración de mercado (MtM) entre períodos se contabilizan en el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización de los instrumentos financieros derivados clasificados de cobertura asciende a 1.093 y 294 miles de euros de gasto financiero, respectivamente.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha contratado diversos instrumentos financieros derivados (CAPs), asociados al nuevo préstamo sindicado descrito en la Nota 15, por importe nominal de 780.000 miles de euros, con un strike o nivel de cobertura de 1,25% y vencimiento en diciembre de 2018. El importe pagado por las primas ha ascendido a 8.580 miles de euros y se han registrado como gasto en coberturas en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18).

Asimismo, la Sociedad tenía contratados diversos derivados asociados al antiguo préstamo sindicado, los cuáles fueron contabilizados como coberturas eficientes, dando lugar a una reserva por valoración de instrumentos financieros derivados por importe de 5.517 miles de euros, al 31 de diciembre de 2014. Como consecuencia de la cancelación del pasivo cubierto, la Sociedad ha traspasado el importe acumulado en el patrimonio neto a gasto en coberturas de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 13).

Como consecuencia del acuerdo de la refinanciación de la deuda entre la entidad BBVA y las sociedades Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., Inmobiliaria Colonial y Asentia Project, S.L., la Sociedad se subrogó, durante el ejercicio 2013, en la posición del contrato de cobertura de Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. con dicha entidad financiera. La valoración de mercado a la fecha de la firma del contrato era de 11.787 miles de euros (Nota 14). A 31 de diciembre de 2014 la valoración de mercado es de 5.852 miles de euros.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de los flujos de caja futuros, estimados en base a una curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada a cada fecha de cálculo.

A 31 de diciembre de 2014, el valor de mercado de los instrumentos financieros de cobertura asciende a 5.852 miles de euros de pasivo financiero. A 31 de diciembre de 2013, el valor de mercado de los instrumentos financieros de cobertura ascendía a 8.638 miles de euros de pasivo financiero y 4 miles de euros de activo financiero.

Al cierre del ejercicio 2014, únicamente los CAPs asociados al nuevo préstamo sindicado han sido considerados como coberturas de flujos de efectivo.

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

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

El método consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación, del derivado y del pasivo cubierto relacionado. Esto es aplicable para el porcentaje cubierto del derivado sobre su pasivo, independientemente del nominal cubierto, en cuyo caso se debe ajustar en función del nominal cubierto.

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

#### **11. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

La descripción detallada de los elementos patrimoniales clasificados en este epígrafe es la siguiente:

	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	
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>221.320</b>	<b>(22.262)</b>	<b>(99.106)</b>	<b>99.952</b>	<b>3</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>99.952</b>
Adiciones / dotaciones	1.076	-	(23.976)	(22.900)	-	-	-	(22.900)
Retiros / aplicaciones	(215.041)	31.195	85.717	(98.129)	-	-	-	(98.129)
Trasposos	110.105	(20.449)	(14.462)	75.194	-	-	-	75.194
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>117.460</b>	<b>(11.516)</b>	<b>(51.827)</b>	<b>54.117</b>	<b>3</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>54.117</b>
Adiciones / dotaciones	188	-	(3.217)	(3.029)	-	-	-	(3.029)
Retiros / aplicaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasposos	(74.654)	11.487	28.499	(34.668)	-	-	-	(34.668)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>42.994</b>	<b>(29)</b>	<b>(26.545)</b>	<b>16.420</b>	<b>3</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>16.420</b>

#### ***Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta***

##### *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 han traspasado dos inmuebles ubicados en Madrid cuyo valor neto conjunto asciende a 34.668 miles de euros, desde el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", una vez se espera los mismos sean explotados en régimen de alquiler en los próximos ejercicios.

### *Movimientos del ejercicio 2013*

Con fecha 31 de octubre de 2013 la Sociedad formalizó la venta de los aparcamientos pertenecientes a un inmueble situado en Madrid, por un precio total de 7.200 miles de euros.

Asimismo, y en el marco de la operación de reestructuración de la deuda de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. descrita en la Nota 14, la Sociedad formalizó la enajenación a una entidad financiera de dos inmuebles situados en Barcelona, por un precio total conjunto que ascendía a 17.662 miles de euros.

De acuerdo a lo mencionado en la Nota 7, los movimientos de traspasos registrados en la partida “Activos no corrientes mantenidos para la venta” al 31 de diciembre de 2013 correspondían, principalmente, al traspaso al epígrafe de “Inversiones inmobiliarias en curso” de un inmueble ubicado en Barcelona.

Finalmente, durante el pasado ejercicio, se traspasó al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” un inmueble ubicado en Madrid. En este sentido, con fecha 19 de diciembre de 2013 la Sociedad, junto con las sociedades entonces dependientes Asentia Project, S.L. y Riofisa S.A.U. alcanzó un acuerdo con la entidad acreedora Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), que supuso la enajenación del inmueble ubicado en Madrid, propiedad de Inmobiliaria Colonial, S.A., y de un solar, propiedad de Asentia Project, S.L., sito en la localidad de Dos Hermanas (Sevilla), por importes de 73.000 y 7.419 miles de euros, respectivamente. Con la transmisión de dicho activo, se canceló el préstamo hipotecario mantenido con la Sareb, asociado al inmueble vendido (Nota 15).

Asimismo, en relación con la citada venta, la Sociedad procedió a cancelar la provisión para riesgos registrada en el pasivo no corriente por importe de 28.990 (Nota 14), de los cuales 20.449 fueron asignados, durante el ejercicio, a la partida “Activos no corrientes mantenidos para la venta” para ajustar el valor del inmueble a su valor recuperable.

### *Otra información*

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2014 (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 3.217 miles de euros. Por su parte, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 3.527 miles de euros.

La Sociedad mantiene inmuebles registrados en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2014 y 2013 de 6.994 y 8.602 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 2014 con su compromiso de venta de los citados activos y mantiene esfuerzos para completar su enajenación en un plazo inferior a un año.

### **Participaciones financieras**

El epígrafe de “Participaciones financieras” recoge el coste de la participación financiera mantenida en la sociedad Asentia Project, S.L., sociedad cabecera del grupo a través del cual la Sociedad desarrollaba el negocio de suelo y promoción del Grupo Colonial (Nota 1), con una participación del 100% de su capital social al 31 de diciembre de 2013 y que se ha visto reducida hasta el 3,79% tras las operaciones de ampliación de capital por capitalización de créditos llevadas a cabo por Asentia Project, S.L. durante el ejercicio 2014 (Nota 9).

Según se indica en la Nota 14 de las cuentas anuales adjuntas, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad mantiene registrada una provisión de 12.316 y 37.293 miles de euros, respectivamente, en el epígrafe “Provisiones para riesgos y gastos” del balance de situación adjunto, en cobertura de las garantías financieras entregadas al subgrupo Asentia (Nota 4-k). En este sentido, la provisión registrada al 31 de diciembre de 2014 corresponde íntegramente con los costes pendientes de incurrir por DUE 2009, S.L. en la ejecución de las obras de la UE-1 (Nota 9).

## **12. Inversiones financieras corrientes y otros deudores**

### *Inversiones financieras corrientes-*

El detalle de los saldos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2014 y 2013, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	Inversiones financieras corrientes	
	31/12/2014	31/12/2013
<b>Inversiones financieras corrientes:</b>		
Instrumentos de patrimonio corrientes	21	21
Otros:	-	870
Coste	3.118	870
Deterioro	(3.118)	-
<b>Otros deudores:</b>		
Coste	152.189	152.189
Deterioro	(152.189)	(152.189)
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>891</b>

Con fecha 24 de septiembre de 2013 la Sociedad formalizó la enajenación de la práctica totalidad de las acciones mantenidas en la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) y representativas del 0,99% de su capital social por un importe neto de comisiones de 17.418 miles de euros, manteniéndose únicamente 20 títulos en cartera al 31 de diciembre de 2013 que han sido finalmente transmitidos por la Sociedad con fecha 4 de junio de 2014.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2014, y como consecuencia de la pérdida de control sobre el subgrupo Asentia descrita en la Nota 2-h de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad ha procedido a reclasificar del epígrafe "Créditos a empresas Grupo y asociadas corrientes" al epígrafe "Inversiones financieras corrientes", los saldos adeudados por Riofisa S.A.U. (sociedad íntegramente participada por Asentia Project, S.L.) generados durante la permanencia de la citada sociedad en el grupo de consolidación fiscal del que la Sociedad es cabecera (Nota 17).

En atención a la situación patrimonial de Riofisa S.A.U., la Sociedad ha procedido a registrar el deterioro de la totalidad de dicho saldo, por importe de 2.248 miles de euros, en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### *Otros deudores-*

En el epígrafe "Deudores varios" del balance de situación adjunto se recogen las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa formalizados en julio de 2007 por incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, por importe conjunto de 152.189 miles de euros.

En la actualidad Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. se encuentran en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2014 y 2013, el balance de situación adjunto recoge el deterioro de la totalidad de los créditos comerciales con las citadas sociedades.

### **13. Patrimonio neto y fondos propios**

#### ***Capital social***

Al 31 de diciembre de 2012, el capital social estaba representado por 225.918.383 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas

Durante el mes de enero de 2013, se ejecutó una nueva ampliación de capital para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones, procediendo a la amortización de 61 obligaciones convertibles y realizando una ampliación de capital y de prima de emisión por importe de 8 miles de euros, mediante la emisión de 307 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro por acción, junto con una prima de emisión de 24 euros por acción. Dicha ampliación se encontraba totalmente desembolsada.

En consecuencia, al 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 han producido las siguientes variaciones en el capital social de la Sociedad:

- Con fecha 17 de febrero de 2014 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la reducción del capital social en 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.
- Con fecha 17 de febrero de 2014 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la 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 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital necesaria para atender la amortización ordinaria de la totalidad de las obligaciones convertibles en circulación en acciones de la Sociedad, aumentándose el capital social en 20 miles de euros mediante la emisión de 79.101 nuevas acciones de 0,25 euros por acción de valor nominal.
- Con fecha 6 de mayo de 2014, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital por importe de 734.499 miles de euros mediante la puesta en circulación de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas.
- Con fecha 8 de mayo de 2014, y en el marco del proceso de refinanciación, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital por importe de 486 miles de euros mediante la puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas como consecuencia del ejercicio, por parte de la entidad de crédito ING, de los warrants convertibles en acciones de la Sociedad y que fueron entregados en garantía de la deuda mantenida por la sociedad dependiente Abix Service, S.L.
- Con fecha 30 de diciembre de 2014, se ha inscrito 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 Project, S.L.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 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 2014 y 2013, son las siguientes:

**31 de diciembre de 2014**

	% de participación Indirecta
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>	
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.

Con fecha 21 de enero de 2015, la Sociedad ha comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la adquisición por parte de Don Joseph Charles Lewis de una participación del 3,012% sobre el capital de la Sociedad.

**31 de diciembre de 2013**

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

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

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

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

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

**Prima de emisión**

Durante el ejercicio 2014, y como consecuencia de las ampliaciones de capital descritas anteriormente, se han producido 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 ha registrado en el Registro Mercantil de Barcelona una ampliación de capital consecuencia del ejercicio de los Warrants Abix por parte de ING mediante la puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones con una prima de emisión por acción de 11,75 euros, lo que ha supuesto un incremento de la prima de emisión de 22.847 miles de euros.
- Con fecha 30 de diciembre de 2014, se ha registrado 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 ha supuesto un incremento de la prima de emisión de 269.671 miles de euros. En relación con el ejercicio de los warrants de Asentia, la Sociedad ha recibido 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, 10 y 14). La valoración realizada por un tercero experto independiente (BDO Auditores, S.L.), nombrado por el Registro Mercantil de Barcelona, ha situado el valor del crédito en 384 miles de euros, por lo que la Sociedad ha registrado 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 ha ascendido a 6.806 miles de euros.

#### **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.

Al 31 de diciembre de 2014 dicha reserva no se encuentra constituida.

#### **Reservas voluntarias**

La Sociedad tiene registradas reservas voluntarias por importe de 1.160.107 miles de euros de las cuales 217.387 miles de euros tienen la consideración de indisponibles, según el acuerdo de la Junta General de Accionistas de 21 de enero de 2014. Dicho importe incluye 47.948 miles de euros de reservas indisponibles por Fondo de Comercio, que se estima pasen a tener la consideración de disponibles tras la aprobación por la Junta de Accionistas de las presentes cuentas anuales.

#### **Acciones propias**

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 eran las siguientes:

Nº de acciones	1.710.000
% de participación	0,757%
Valor nominal (en miles de Euros)	1.710
Valor contable (en miles de Euros)	38.280

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



### **Otros instrumentos de patrimonio neto**

Como consecuencia de lo establecido en el acuerdo de reestructuración de 14 de septiembre de 2008, la Sociedad procedió a la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad por importe de 1.310.797 miles de euros, correspondientes a 13.107.965 obligaciones convertibles, cuyo vencimiento se fijó en cinco años y seis meses desde la fecha de emisión, de las que, al 31 de diciembre de 2013 se encontraban pendientes de conversión 15.184 obligaciones.

Tramo libre	Número de obligaciones pendientes	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados (Miles de euros)
31 de diciembre de 2013	15.184	2.009	1

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

Con fecha 30 de diciembre de 2013, la Sociedad ha elevado a público el incremento del valor nominal de las obligaciones como consecuencia de la capitalización de los intereses devengados durante el último periodo de interés, siendo dicho incremento de 5,83 euros por obligación, situando el nominal por obligación en 132,34 euros por acción.

Asimismo, con fecha 30 de diciembre de 2013 finalizó el último periodo voluntario de conversión de obligaciones convertibles en acciones.

Con fechas 17 de febrero de 2014 y 31 de marzo de 2014 han sido inscritas en el Registro Mercantil de Barcelona las ampliaciones de capital necesarias para atender la amortización ordinaria de la totalidad de las obligaciones convertibles aún en circulación, 15.184 obligaciones, y que ha supuesto la emisión y puesta en circulación de 80.992 acciones de la Sociedad.

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

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros y designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo y cambios en el valor razonable de las inversiones financieras disponibles para la venta (Notas 10 y 11).

El movimiento del saldo de este epígrafe para los ejercicios 2014 y 2013 se presenta seguidamente:

	Miles de Euros
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(15.780)</b>
Cambios en el valor razonable de las coberturas	10.355
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>(5.425)</b>
Cambios en el valor razonable de las coberturas	5.425
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>-</b>

Como consecuencia de la cancelación del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad (Nota 15), se ha traspasado el importe registrado en la reserva correspondiente a los instrumentos de cobertura asociados a dicho préstamo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

## 14. Provisiones y contingencias

### Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación tanto las registradas a largo plazo como a corto plazo al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Corrientes	No Corrientes		
	Provisiones para riesgos	Provisiones con el personal	Provisiones para riesgos	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	-	<b>146</b>	<b>155.798</b>	<b>155.944</b>
Dotaciones	20.126	-	1.866	1.866
Retiros	-	(12)	(49.492)	(49.504)
Trasposos	-	-	(70.827)	(70.827)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>20.126</b>	<b>134</b>	<b>37.345</b>	<b>37.479</b>
Dotaciones	5.737	-	309	309
Retiros	(20.126)	(13)	(11.058)	(11.071)
Trasposos	-	-	(14.218)	(14.218)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>5.737</b>	<b>121</b>	<b>12.378</b>	<b>12.499</b>

#### Provisión para riesgos y gastos - No corrientes

El epígrafe "Provisiones para riesgos y gastos" incluía, al 31 de diciembre de 2013, principalmente, el valor razonable de las garantías financieras entregadas a las sociedades del subgrupo Asentia y a la sociedad actualmente extinguida Abix Service, S.L.U.

El detalle de los importes provisionados, junto con su movimiento, se detalla a continuación:

#### a) Conversión warrants

Al 31 de diciembre de 2013, la sociedad participada Asentia Project, S.L. tenía deudas con entidades de crédito garantizadas mediante *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. por un importe máximo de 275.000 miles de euros, a elección de los prestamistas (i) a la fecha de vencimiento, (ii) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas, o (iii) como consecuencia de la venta de un volumen significativo de activos por parte de Asentia Project, en caso de que la caja obtenida no sea suficiente para el completo repago del importe del *Convertible Facility*. El precio de ejercicio de los *warrants* era el mayor entre: i) 12 euros por acción, ii) el valor nominal de las acciones de la Sociedad, o iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los *warrants*.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantenía registrada una provisión por dicho concepto por importe de 21.748 miles de euros (41.777 al 31 de diciembre de 2012) determinada a partir del número de acciones de la Sociedad que deberían ser entregadas (22.916.667 acciones), valoradas a su valor razonable, determinado a partir del NAV inmobiliario de Inmobiliaria Colonial S.A. al cierre del ejercicio.

Con fecha 30 de diciembre de 2014 y de acuerdo a lo descrito en la Nota 13, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital de la Sociedad como consecuencia del ejercicio, por parte de las entidades tenedoras, de los *warrants* de Asentia Project, motivo por el cual la Sociedad ha traspasado 12.535 miles de euros de la provisión contra la ampliación de capital y ha aplicado íntegramente el importe restante, de 9.213 miles de euros, de la provisión dotada en ejercicios anteriores.

Asimismo, la sociedad actualmente extinguida Abix Service, S.L. tenía un préstamo con la entidad financiera ING Direct garantizado mediante *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. por un importe máximo de 23.333 miles de euros, a la elección de los prestamistas (i) a la fecha de vencimiento o (ii) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas. El precio de ejercicio de los *warrants* era el mayor entre: i)

12 euros por acción, ii) el valor nominal de las acciones de la Sociedad, o iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los warrants.

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad procedió a registrar 1.845 miles de euros con el fin de cubrir el valor razonable de las garantías entregadas, mediante los *warrants* de Abix descritos anteriormente. El importe de la provisión se determinó a partir del número de acciones de la Sociedad que deberían ser entregadas (1.944.444 acciones), valoradas a su valor razonable, determinado a partir del NAV inmobiliario de Inmobiliaria Colonial S.A. al cierre del ejercicio.

Con fecha 8 de mayo de 2014 y de acuerdo a lo descrito en la Nota 13, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital de la Sociedad como consecuencia del ejercicio, por parte de las entidades tenedoras, de los warrants de Abix, motivo por el cual la Sociedad ha aplicado íntegramente la provisión dotada en ejercicios anteriores.

*b) Garantías entregadas operación reestructuración deuda financiera Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.*

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad registró una provisión por importe de 85.000 miles de euros, en cobertura de las garantías financieras entregadas a la entidad financiera de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y para las que, atendiendo a la situación patrimonial de la misma al 31 de diciembre de 2012, existía un compromiso por parte de la Sociedad de asumirlas.

Con fecha 20 de junio de 2013, la citada sociedad, junto con las sociedades Asentia Project, S.L. e Inmobiliaria Colonial, S.A. llegaron a un acuerdo con la entidad financiera que supuso, entre otros, la cancelación de 74.325 miles de euros de deuda financiera (incluyendo la valoración de un swap de tipo de interés), que a la fecha de refinanciación ascendía a 166.420 miles de euros, así como la eliminación de cualquier obligación y recurso existente para la Sociedad, salvo por los avales concedidos descritos en la Nota 15.

La cancelación parcial de la deuda por parte de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., así como el pago de los intereses devengados hasta la fecha, que ascendían en total a 75.000 miles de euros, se realizó con fondos obtenidos a través de:

- Concesión de financiación subordinada a DUE por parte de la Sociedad, por importe de 64.527 miles de euros, obtenida mediante:
  - Subrogación de la Sociedad en la posición contractual de DUE bajo el contrato de cobertura, con valor aproximado de 11.787 miles de euros (Nota 10).
  - Transmisión al BBVA de 143.765 acciones mantenidas en la sociedad participada SFL por importe de 6.512 miles de euros (Nota 9).
  - Transmisión al BBVA de dos inmuebles propiedad de la Sociedad y ubicados en la calle Samontá de Sant Joan Despí (Barcelona), ascendiendo el importe de la operación a 17.662 miles de euros (Nota 11).
  - Concesión de financiación adicional a la Sociedad por parte del BBVA por importe de 28.566 miles de euros (Nota 15), de los cuales 18.000 miles cuentan con garantía hipotecaria sobre un inmueble en Barcelona y 10.566 miles de euros son obligatoriamente convertibles en acciones de la Sociedad sujeto al cumplimiento de determinadas circunstancias.
- La sociedad Asentia Project, S.L. formalizó una ampliación de capital en DUE mediante una aportación dineraria por importe de 10.473 miles de euros. Dichas aportaciones dinerarias se obtuvieron de la enajenación de diversas viviendas propiedad de Asentia Project, S.L. a la entidad de crédito BBVA.

Adicionalmente, se concedió financiación a la Sociedad por parte del BBVA de acuerdo a los siguientes detalles:

- Hasta un máximo de 20.000 miles de euros que se utilizan para conceder financiación a DUE con el objetivo de sufragar los costes asociados a las obras de urbanización pendientes de ejecución de la UE-

1. Dicha financiación es dispuesta por la Sociedad a medida que DUE acredita la ejecución de los trabajos de urbanización.

- Importe de 10.000 miles de euros destinados a la financiación de las obras de rehabilitación del inmueble de Travessera de Gràcia y al pago de los intereses asociados.

Como consecuencia de la firma de la citada operación de reestructuración, la Sociedad reconoció el derecho de crédito derivado de la concesión de la financiación adicional a DUE por importe de 64.527 miles de euros anteriormente descrita (Nota 9). Dicho préstamo que es convertible en préstamo participativo siempre que la sociedad DUE se encuentre en situación de disolución, devenga un interés contingente calculado como el menor de los siguientes importes:

- el importe de los intereses que se hubiesen devengado sobre la posición acreedora bajo el crédito si se hubiesen devengado intereses a un tipo fijo del 10% anual sobre la base de un año de 365 días y los intereses así devengados se hubiesen capitalizado con carácter anual, incrementando así el principal; o
- el importe que resulte de aplicar el remanente del precio de venta de las Fincas calculado del modo expuesto, el porcentaje que el principal del crédito represente en el momento del devengo de los intereses contingentes respecto el principal agregado del crédito y del préstamo novado en ese momento.

Los intereses contingentes se devengan y pagan, en su caso, de forma simultánea, en caso de (i) venta a un tercero de la totalidad de las fincas (incluso en caso de ejercicio de la opción de compra o en el contexto de proceso de subasta en ella previsto); (ii) cobro efectivo del precio de venta por parte de DUE y (iii) una vez satisfechas íntegramente las posiciones acreedoras de BBVA y Colonial frente a DUE y cancelados todos los pasivos de la acreditada.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no se ha registrado ningún gasto financiero por este concepto.

La provisión para riesgos y gastos al cierre del ejercicio 2014 por este concepto, corresponde íntegramente a los costes de urbanización de la UE-1 que deberán ser asumidos por la Sociedad, hasta un importe máximo de 20.000 miles de euros, importe que se encontraba incluido en la provisión para riesgos y gastos al 31 de diciembre de 2012. Según se ha indicado anteriormente la Sociedad obtuvo una línea de financiación del BBVA para cubrir dichas partidas. Al 31 de diciembre de 2014 se han dispuesto 7.924 miles de euros (6.300 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) que han sido destinados a financiar los costes de urbanización de la UE-1, que está llevando a cabo la sociedad participada DUE (Notas 9 y 15).

Finalmente, al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad ha reclasificado 1.624 miles de euros (70.827 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) que a 31 de diciembre de 2013 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 participada. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, dicho crédito se encuentra íntegramente dotado.

#### c) *Otras garantías*

De acuerdo con la garantía financiera concedida a una entidad financiera del subgrupo Asentia, la Sociedad tenía la obligación de destinar el exceso de caja obtenido en una futura venta del activo de la Sociedad, sito en Madrid y una vez cancelada la deuda financiera asociada al citado activo, al repago de la deuda contraída por las sociedades Asentia Project, S.L. y Riofisa S.A.U. (hasta un máximo de 40.000 miles de euros). En este sentido, y de acuerdo con la situación patrimonial de Asentia Project, S.L. al cierre del ejercicio 2012, los Administradores de la Sociedad consideraron probable la ejecución de las mismas, por lo que registraron 28.990 miles de euros correspondientes a la diferencia entre el valor recuperable del activo, determinado a partir de tasaciones realizadas por terceros expertos independientes, y el importe del préstamo asociado a dichos activos.

De acuerdo a lo descrito en la Nota 11 de las cuentas anuales adjuntas, con fecha 19 de diciembre de 2013, la Sociedad formalizó la venta del citado activo por importe de 73.000 miles de euros. En este sentido, la sociedad reclasificó, con anterioridad a la operación de venta, la provisión para riesgos y gastos reconocida por importe de 28.990 miles de euros y que destinó a cubrir la caída de valor del inmueble de acuerdo con el precio final de venta obtenido.

### *Provisión para riesgos y gastos - Corrientes*

Al cierre del ejercicio 2013 y con el objetivo de reconocer los posibles impactos que pudieran derivarse de la conclusión del proceso de reestructuración de la deuda descrito en la Nota 2-h, los Administradores de la Sociedad optaron por reconocer en el epígrafe “provisiones corrientes” de las cuentas anuales adjuntas una provisión por importe de 20.126 miles de euros correspondiente a una estimación de diversos costes asociados al citado proceso de reestructuración. Durante el ejercicio 2014, tras registrar los costes de reestructuración (Nota 2-h) en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta según su naturaleza, la Sociedad ha aplicado la totalidad de la provisión corriente registrada en 2013.

Las adiciones en provisiones corrientes del ejercicio 2014 recogen 5.737 miles de euros correspondientes a una estimación de diversos riesgos futuros de la Sociedad.

### **Garantías comprometidas con terceros**

Con fecha 24 de noviembre de 2004 se firmó un contrato de compraventa de acciones entre la Sociedad y Prédica. Dentro del acuerdo de accionistas firmado entre ambas compañías, la Sociedad se comprometía a comprar las acciones anteriores a Prédica, a requerimiento de ésta, bajo determinadas circunstancias a su valor de mercado en el momento de la transmisión. Durante el ejercicio 2014 se ha notificado al organismo encargado de la supervisión e inspección de los mercados de valores en Francia (*Autorité des Marchés Financiers (AMF)*), que el acuerdo de accionistas suscrito entre la Sociedad y Prédica, finalizaba el 24 de noviembre de 2014, no habiendo sido renovado.

### **Activos contingentes**

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

- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por la compra de activos por la Sociedad para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculada o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006.
- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa, S.A.U. durante el año 2007.
- Acción social de responsabilidad contra antiguos determinados administradores por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive. En febrero 2015, y con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, ha sido notificada sentencia del Tribunal Supremo desestimando las pretensiones de la Sociedad Dominante, 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 Dominante estiman que dicha sentencia no tendrá impacto significativo en los estados financieros consolidados, dado que a 31 de diciembre de 2014 se mantiene registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas.

### **Otras contingencias**

La Sociedad tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21.799 miles de euros 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 han firmado un acuerdo que determinará la formalización de la compraventa del activo por parte de la Sociedad y el consiguiente desembolso de la cantidad pendiente de pago, poniendo fin a los procedimientos judiciales. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dicho acuerdo entre las partes, está pendiente de homologación judicial.

Con fecha 21 de diciembre de 2007, la Sociedad celebró con Grupo Monteverde un contrato de promesa de compraventa de las participaciones sociales de la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L. El contrato de

promesa de compraventa establecía un pago inicial de 80.000 miles de euros en efectivo, que Inmobiliaria Colonial satisfizo en diciembre de 2007, así como la subrogación por parte de la Sociedad en determinados derechos y obligaciones frente a Eurohypo y Banco Madrid y a otorgar determinadas garantías por importe de 340.000 miles de euros, pero siempre que ello no supusiera un mayor desembolso para Inmobiliaria Colonial, S.A. En consecuencia, el importe total de la operación ascendía a 420.000 miles de euros, que se correspondía con el valor de mercado de los inmuebles propiedad de la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L.

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

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad mantenía registrado el deterioro del importe total del anticipo pagado, que ascendía a 80.000 miles de euros, como consecuencia de la caída de valor de los activos que posee la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L., en base a una valoración de un tercero independiente.

En febrero de 2013, la Sociedad presentó escrito solicitando la terminación del procedimiento por carencia sobrevenida de objeto en base a que los administradores concursales de Proyecto Kopérnico adjudicaron los inmuebles de dicha sociedad a terceros, solicitud a la que se opuso Monteverde.

Con fecha 25 de marzo de 2013 se notificó a la Sociedad la sentencia dictada por la Audiencia Provincial que declaraba terminado el procedimiento por carencia sobrevenida de objeto revocando la sentencia dictada por el juzgado de primera instancia y absolviendo a Colonial de las pretensiones instadas en su contra sin imposición de costas, sentencia que devino firme.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad procedió a dar de baja del balance de situación el importe del anticipo y el deterioro del valor asociado a éste.

## **15. Deudas con entidades de crédito**

Durante el ejercicio 2014 se ha producido la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad junto con una ampliación de capital (Nota 2-h) que han permitido a la Sociedad la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado, por importe de 1.814.649 miles de euros (incluido intereses), así como la amortización o reestructuración, mediante adhesión de los acreedores al nuevo préstamo sindicado, de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por la Sociedad y por la sociedad dependiente Abix Service, S.L., por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluido intereses).

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

## Ejercicio 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			
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>									
<b>Préstamos</b>	809	125	52	-	-	-	177	986	
<b>Préstamos sindicados</b>	-	-	-	1.040.000	-	-	1.040.000	1.040.000	
<b>Comisiones e intereses</b>	3.420	-	-	-	-	-	-	3.420	
<b>Gasto formalización</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Deudas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Total</b>	<b>4.229</b>	<b>125</b>	<b>52</b>	<b>1.040.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.040.177</b>	<b>1.044.406</b>	

## Ejercicio 2013

	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>									
<b>Préstamos:</b>	<b>77.514</b>	<b>9.793</b>	<b>15.309</b>	<b>50.198</b>	<b>62.951</b>	-	<b>138.251</b>	<b>215.765</b>	
- con terceros	77.514	9.793	15.309	50.198	62.951	-	138.251	215.765	
<b>Préstamos sindicados</b>	<b>1.759.323</b>	-	-	-	-	-	-	<b>1.759.323</b>	
- con terceros	1.030.792	-	-	-	-	-	-	1.030.792	
- con vinculadas (*) (**)	728.531	-	-	-	-	-	-	728.531	
<b>Comisiones e intereses</b>	<b>21.355</b>	-	-	-	-	-	-	<b>21.355</b>	
- con terceros	12.816	-	-	-	-	-	-	12.816	
- con vinculadas	8.539	-	-	-	-	-	-	8.539	
<b>Gasto formalización</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Deudas</b>	<b>(7.076)</b>	<b>(100)</b>	<b>(97)</b>	<b>(95)</b>	-	-	<b>(292)</b>	<b>(7.368)</b>	
<b>Total</b>	<b>1.851.116</b>	<b>9.693</b>	<b>15.212</b>	<b>50.103</b>	<b>62.951</b>	-	<b>137.959</b>	<b>1.989.075</b>	
- con terceros	1.114.046	9.693	15.212	50.103	62.951	-	137.959	1.252.005	
- con vinculadas ( Nota 19)	737.070	-	-	-	-	-	-	737.070	

(\*) Durante el mes de noviembre de 2013, la entidad Royal Bank of Scotland (representada en el accionariado de la Sociedad a través de HM Treasury (Nota 13) ha formalizado la venta de su posición acreedora, por lo que la citada deuda, ha dejado de tener la consideración de saldo con partes vinculadas).

(\*\*) Durante el ejercicio 2013, Commerzbank, A.G ha vendido su participación en el capital de la compañía y ha dejado de tener la consideración de saldo con partes vinculadas.

Las deudas con entidades 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.

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

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

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

Los principales términos y condiciones del nuevo préstamo sindicado de la Sociedad son:

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

---

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

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

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



- Supuestos de incumplimiento: el Nuevo Contrato de Financiación prevé determinados supuestos de incumplimiento típicos de esta clase de contratos tales como (i) impago de la deuda; (ii) incumplimiento de ratios (*covenants*) financieras; (iii) *cross default* (incumplimiento “cruzado” si se impagan otras deudas); (iv) ante procedimientos concursales; (v) cese de actividad; y (vi) circunstancias que supongan un cambio sustancial negativo. En cualquiera de estos supuestos, las entidades acreedoras podrán, principalmente, cancelar todos sus compromisos y resolver anticipadamente el Nuevo Contrato de Financiación.
- Garantías:
  - Garantías incondicionales e irrevocables por parte de los garantes, que son las sociedades dependientes de Inmobiliaria Colonial, S.A. cuyo EBITDA suponga más de un 3% del EBITDA del Grupo consolidado, así como por aquellas sociedades holding íntegramente participadas por la Sociedad.
  - Prendas de primer rango sobre las acciones de las sociedades dependientes SFL y Torre Marenostrum, S.L. (Nota 9).
  - Hipotecas de primer rango sobre activos inmobiliarios con un valor de mercado de 1.156.484 miles de euros, incluidos en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias”. A 31 de diciembre está pendiente de constituir la hipoteca de primer rango sobre el activo adquirido por la Sociedad con fecha 30 de diciembre.
  - Garantías de prenda sobre las rentas derivadas del alquiler y derechos de crédito derivados de pólizas de seguro y cuentas bancarias.
- Dividendos: La Sociedad ha asumido el compromiso frente a las entidades financiadoras de no distribuir dividendos a sus accionistas hasta la fecha de vencimiento del préstamo en el caso de que la ratio LtV sea superior al 45%. Adicionalmente, el nuevo préstamo prevé que los dividendos distribuidos no puedan ser superiores a las ganancias netas del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad cumple con todas las ratios financieras.

La Sociedad ha registrado los gastos de formalización, así como otros gastos asociados al nuevo sindicado, por importe de 31.780 miles de euros en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2014 (Nota 18).

#### **Préstamos –**

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene préstamos con garantía hipotecaria de determinadas inversiones inmobiliarias y de activos mantenidos para la venta, por importe de 986 miles de euros, de los que, 809 miles de euros se encuentran registrados a corto plazo. A 31 de diciembre de 2013, el importe ascendía a 205.199 miles de euros.

El detalle de la totalidad de las garantías hipotecarias otorgadas, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2014		2013	
	Deuda	Valor de mercado del activo	Deuda	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (*) – Patrimonio (Notas 7 y 11)	986	6.994	205.199	223.363
<b>Total</b>	<b>986</b>	<b>6.994</b>	<b>205.199</b>	<b>223.363</b>

(\*) Incluye las inversiones inmobiliarias registradas en “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2013, tenía dispuestos préstamos adicionales sin garantía hipotecaria por importe de 10.566 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad garantiza o tiene compromisos con las siguientes deudas:

La Sociedad tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores al 31 de diciembre de 2014 por importe de 33.108 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 14). 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 Project, S.L. En este sentido, la Sociedad y la citada sociedad Asentia Project, S.L. mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia Project, S.L. 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 Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Al respecto, dicha sociedad mantiene una cuenta corriente pignorada en garantía de los avales emitidos por la Sociedad, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2014 es de 3.232 miles de euros.

#### **Comisiones e intereses –**

El tipo de interés de financiación de la Sociedad para los ejercicios 2014 y 2013 ha sido del 3,54% y 3,05%. El *spread* medio de crédito de la Sociedad de los ejercicios 2014 y 2013 se ha situado en 296 y 176 puntos básicos sobre el Euribor, respectivamente, sin incorporar la penalización de 686 puntos básicos sobre el Préstamo Sindicado de la Sociedad según se describe anteriormente.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, los intereses devengados y no pagados ascienden a 3.420 y 21.355 miles de euros, respectivamente. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2013, incluía 7.810 miles de euros, que corresponde principalmente a la periodicidad semestral del tipo de interés del préstamo sindicado, liquidándose en abril de 2014 y 13.545 miles de euros correspondientes al gasto financiero devengado en aplicación del margen adicional sobre los saldos dispuestos de los tramos A1 y A3 del antiguo préstamo sindicado.

#### **Gasto de formalización de deudas –**

La Sociedad ha procedido a registrar durante el ejercicio 2014 en la cuenta de pérdidas y ganancias 31.235 miles de euros que corresponden principalmente a costes por la cancelación del anterior préstamo sindicado y constitución del nuevo.

#### **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes –**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 105.308 y 20.113 miles de euros respectivamente, de los cuales a 31 de diciembre de 2014 se encuentran pignorados 12.065 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2013 no existían saldos pignorados.

Existe una obligación de pago por parte de la Sociedad por un importe máximo de 21.799 miles de euros correspondiente a la ejecución del aval para la compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela 42 de Madrid (Nota 14).

A 31 de diciembre de 2014 se encuentran registrados en este epígrafe depósitos con el Banco Popular y el Banco Sabadell, cuyo importe conjunto asciende a 50.000 miles de euros .

### **16. Otros pasivos financieros no corrientes**

Dicho epígrafe recoge, principalmente, el importe correspondiente a las fianzas y depósitos recibidos, que asciende, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, a 7.878 y 6.654 miles de euros, respectivamente.

## 17. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	717	582	2.516	7.437
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	4.933	10.891
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	85	80
<b>Total saldos corrientes</b>	<b>717</b>	<b>582</b>	<b>7.534</b>	<b>18.408</b>
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	1.356	6.330
Hacienda Pública, deudora por créditos fiscales	-	253.639	-	-
Impuesto diferido por fusión (Nota 1)	-	-	26.592	23.459
Otros impuestos diferidos	-	-	6.965	7.704
<b>Total saldos no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>253.639</b>	<b>34.913</b>	<b>37.493</b>

(\*) A 31 de diciembre de 2014 incluía 1.274 y 372 miles de euros de intereses devengados corrientes y no corrientes, respectivamente (1.826 y 1.688 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2013).

Inmobiliaria Colonial, S.A. es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trata de sociedades cotizadas y de las que ostente la mayoría de los derechos de voto. Tras la reducción de la participación mantenida por Inmobiliaria Colonial sobre Asentia, tanto Asentia como todas las sociedades dependientes de la misma integrantes del grupo fiscal, han causado 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 pasan a tributación individual a partir del 1 de enero de 2014.

La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2014 incluye: Inmobiliaria Colonial, Abix Service, S.L., Colonial Invest, S.L.U. y Colonial Trámit, S.L.U., causando baja respecto al ejercicio 2013, las sociedades Asentia Project, S.L., Riofisa, S.A.U., Inmocaral Servicios, S.A.U., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., Riofisa Internacional, S.L., Riofisa Sema, S.L., Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y Riofisa Este, S.L.

La salida del grupo fiscal de las sociedades del grupo Asentia ha supuesto 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 2014 y a 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

31 de diciembre de 2014

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
<b>Resultado contable del periodo de actividades continuadas (antes de impuestos)</b>			<b>52.780</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			
Dividendos SFL	2.481	51.925	(49.444)
Gastos ampliación de capital	-	49.977	(49.977)
Otros	1.818	19	1.799
<b>Diferencias temporarias:</b>			
<b>Con origen en ejercicios anteriores-</b>			
Diferimiento por reinversión	860	-	860
<b>Con origen en ejercicio actual-</b>			
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	-	66.035	(66.035)
Deterioro cartera Abix Service, S.L. (Nota 9)	4.752	8.663	(3.911)
Deterioro cartera Colonial Trámit y Colonial Invest (Nota 9)	3	-	3
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L. (Nota 9)	-	2.477	(2.477)
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	57	(57)
Provisiones no deducibles	67.018	74.347	(7.329)
Bajas diferido por plusvalías activos	470	14.270	(13.800)
Gastos financieros no deducibles	121.089	-	121.089
Amortización no deducible	7.315	141	7.174
Otros	2.258	5.111	(2.853)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>208.064</b>	<b>273.022</b>	<b>(12.178)</b>

31 de diciembre de 2013

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
<b>Resultado contable del periodo de actividades continuadas (antes de impuestos)</b>			<b>(105.693)</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			
Dividendos SFL	12.071	52.127	(40.056)
Gastos ampliación de capital	-	42	(42)
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	8.360	181	8.179
Sanciones y recargos	138	-	138
Resultado venta participaciones SFL	1.453	-	1.453
Otros	72	1.878	(1.806)
<b>Diferencias temporarias:</b>			
<b>Con origen en ejercicios anteriores-</b>			
Diferimiento por reinversión	930	-	930
<b>Con origen en ejercicio actual-</b>			
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	-	35.912	(35.912)
Deterioro cartera FCC	-	65.193	(65.193)
Deterioro cartera Abix Service, S.L. (Nota 9)	3.228	-	3.228
Deterioro cartera Colonial Trámit y Colonial Invest (Nota 9)	1	-	1
Deterioro cartera Torre Marenstrum, S.L. (Nota 9)	-	186	(186)
Amortización fondo de comercio financiero SFL	4	57	(53)
Corrección monetaria deducida fusión	-	8.360	(8.360)
Provisiones no deducibles	97.506	122.439	(24.933)
Bajas diferido por plusvalías activos y existencias	8.992	727	8.265
Gastos financieros no deducibles	144.482	-	144.482
Amortización no deducible	6.935	117	6.818
Otros	127	1.063	(936)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>284.299</b>	<b>288.282</b>	<b>(109.676)</b>

La diferencia entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013 por diferencias permanentes corresponde, fundamentalmente, a los siguientes conceptos:

- A los dividendos obtenidos de la sociedad dependiente francesa SFL en aplicación de la exención sobre los dividendos procedentes de sociedades no residentes, por importe de 51.925 y 52.127 miles de euros. La sociedad SFL se encuentra acogida al régimen fiscal especial SIIC, que entre otros aspectos establece que aquellos accionistas que ostenten más de un 10% del capital social de una sociedad SIIC y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes al tipo general del impuesto sobre sociedades francesas (33,33%), se verán sometidas a una retención del 20% en sede de la sociedad SIIC. A tal efecto, y para evitar la retención en origen de las rentas SIIC distribuidas vía dividendo, la Sociedad procede a la renuncia parcial de la exención anterior, por importe de 2.481 y 12.071 miles de euros en el ejercicio 2014 y 2013, dando cobertura al requisito de tributación mínima en sede del accionista tal y como fija el régimen SIIC.
- La Sociedad ha notificado al Consejo de Administración de SFL que Inmobiliaria Colonial, S.A. ha tributado parcialmente por dichos dividendos y, en consecuencia SFL no debe proceder a la retención en origen comentada previamente. Asimismo, la Sociedad ha garantizado a SFL que se haría cargo, en su caso, de las cantidades que tuvieran que ser liquidadas en Francia como consecuencia de dicha interpretación.

- La Sociedad ajustó, durante el ejercicio 2013, en la base imponible del impuesto la corrección monetaria de los inmuebles enajenados durante el ejercicio. El importe del ajuste corresponde a la corrección monetaria generada desde el 30 de septiembre de 2006 - se encuentra registrada como menor impuesto diferido derivado de las plusvalías asignadas a los inmuebles tras la OPA lanzada sobre Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 1)- y la fecha de venta del activo en cuestión. A 31 de diciembre de 2013, como consecuencia de las ventas realizadas en el ejercicio, el importe de dichos ajustes ha ascendido a 8.360.
- 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 adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, se establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias correspondiente a los períodos impositivos que se inicien dentro de los años 2013 y 2014 será deducible en la base imponible hasta el 70 por ciento de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible, por lo que la Sociedad ha procedido a realizar el ajustes correspondiente en su Base Imponible.
- 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 2014 y 2013 es el siguiente:

#### A 31 de diciembre de 2014

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

**A 31 de diciembre de 2013**

	Miles de Euros			
	Bases imponibles			Cuota
	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
<b>Por impuesto corriente:</b>				
Gastos de ampliación de capital	-	(42)	(42)	(13)
<b>Total impuesto corriente</b>		<b>(42)</b>	<b>(42)</b>	<b>(13)</b>
<b>Por impuesto diferido:</b>				
Con origen en el ejercicio corriente-				
Valoración de instrumentos financieros derivados	17.117	-	17.117	5.135
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>17.117</b>	<b>-</b>	<b>17.117</b>	<b>5.135</b>
<b>Total impuesto reconocido directamente en patrimonio</b>	<b>17.117</b>	<b>(42)</b>	<b>17.075</b>	<b>5.122</b>

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2014 y 2013 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Total Resultado contable antes de impuestos	52.780	(105.693)
Diferencias permanentes (*)	(47.645)	(32.134)
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>(5.135)</b>	<b>(137.827)</b>
Base Imponible no registrada contablemente	5.135	137.827
Impacto de las diferencias temporarias activadas	(3.898)	-
Ajuste por cambio de tipo	(39.876)	-
Cancelación de pasivos por impuesto diferido	(3.475)	-
Desactivación de créditos fiscales	(211.367)	-
Regularización IS ejercicios anteriores	2.445	(1.648)
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(256.171)</b>	<b>(1.648)</b>
- Por operaciones continuadas	(256.171)	(1.648)

(\*) No se incluyen 49.977 y 42 miles de euros de gastos de ampliación de 2014 y 2013, cuyo efecto fiscal ha sido imputado directamente contra patrimonio neto.

*Aplazamientos con Administraciones Públicas –*

Con fecha 17 de octubre de 2008, la Sociedad obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 30.244 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2007 de la sociedad absorbida Subirats-Coslada Logística, S.L.U. Dicha deuda está garantizada mediante hipoteca sobre varias fincas de la sociedad Asentia Project, S.L. Durante el primer semestre del ejercicio 2013, se reconsideró el calendario de pagos, aplazando a 3 años las cantidades pendientes de pago a la fecha de reconsideración.

Con fecha 3 de febrero de 2009, la Sociedad obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 15.325 miles de euros en concepto de I.V.A. del ejercicio 2008. Dicha deuda está garantizada mediante hipoteca de una finca de la sociedad Asentia Project, S.L. Durante el primer semestre del ejercicio 2013, se reconsideró el calendario de pagos, aplazando a 3 años las cantidades pendientes de pago a la fecha de reconsideración.

Con fecha 9 de diciembre de 2009, la Sociedad obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 8.508 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2008 del grupo de consolidación fiscal. Dicho aplazamiento, que ha sido liquidado durante el ejercicio 2014, estaba garantizado mediante hipoteca sobre una finca de la sociedad Riofisa, S.A.U.

Durante el ejercicio 2010, como consecuencia de la cancelación y nueva constitución de la hipoteca sobre la totalidad de los activos en renta situados en territorio español propiedad de la Sociedad, otorgada en garantía de

la financiación sindicada (Nota 15), la Sociedad presentó solicitud de aplazamiento a 5 años de la totalidad del impuesto de Actos Jurídicos Documentados devengado por un importe total de 14.844 miles de euros. De ellos, el tramo correspondiente a los inmuebles sitos en Catalunya, por importe de 6.763 miles de euros, fue aprobado por la Generalitat de Catalunya, y el resto, por importe de 8.081 miles de euros, correspondiente a los activos situados en Madrid, fue aprobado por la Comunidad de Madrid. La deuda fue garantizada mediante hipoteca sobre diversas fincas propiedad de la sociedad Asentia Project, S.L.

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad presentó solicitud de aplazamiento a 5 años de un total de 1.233 miles de euros correspondientes al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 del grupo de consolidación fiscal del cual la Sociedad es cabecera, y que fue aprobado el 12 de enero de 2012. Dicho aplazamiento, que ha sido liquidado durante el ejercicio 2014, estaba garantizado mediante hipoteca sobre una finca de la sociedad Riofisa, S.A.U.

La distribución de los pagos pendientes derivados de los aplazamientos anteriores por vencimiento, sin incluir intereses, a 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre 2013 se detallan a continuación:

### 31 de diciembre de 2014

	Miles de euros			
	Corriente	No corriente		
	1 año	2 años	Total no corriente	Total
IVA	1.056	-	-	1.056
IS 2007	1.686	984	984	2.670
AJD Cataluña	510	-	-	510
AJD Madrid	407	-	-	407
<b>Total</b>	<b>3.659</b>	<b>984</b>	<b>984</b>	<b>4.643</b>

### 31 de diciembre de 2013

	Miles de euros				
	Corriente	No corriente			
	1 año	2 años	3 años	Total no corriente	Total
IVA	1.237	1.056	-	1.056	2.293
IS 2007	1.686	1.686	983	2.669	4.355
IS 2008 (*)	1.612	-	-	-	1.612
IS 2010 (*)	48	-	-	-	48
AJD Cataluña	2.040	510	-	510	2.550
AJD Madrid	2.442	407	-	407	2.849
<b>Total</b>	<b>9.065</b>	<b>3.659</b>	<b>983</b>	<b>4.642</b>	<b>13.707</b>

A 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 se encuentran registrados 1.646 y 3.514 miles de euros de intereses devengados y no liquidados derivados de los aplazamientos anteriormente citados.

#### *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 de este Impuesto será el 25 por ciento.



No obstante, el tipo general de gravamen del 25 por ciento será de aplicación a partir del período impositivo que se inicie 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 establece que el tipo general de gravamen será 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 2014 y 31 de diciembre de 2013, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

### 31 de diciembre de 2014

Impuestos diferidos de Activo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	3.498.033	979.449
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	144.521	40.466
Otros	4.075	1.141
<b>Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo</b>	<b>5.716.082</b>	<b>1.600.503</b>
Por operaciones en grupo fiscal	550.073	154.020
<b>Total operaciones con sociedades del grupo fiscal</b>	<b>550.073</b>	<b>154.020</b>
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	72.353	21.706
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	53.803	16.141
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	3	1
<b>Total deducciones pendientes</b>	<b>126.159</b>	<b>37.848</b>
<b>Total diferidos de activo</b>	<b>6.392.314</b>	<b>1.792.371</b>
<b>Saldo registrado contablemente</b>	-	-

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
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>119.846</b>	<b>33.557</b>
<b>Saldo registrado contablemente</b>	<b>119.846</b>	<b>33.557</b>

**31 de diciembre de 2013**

Impuestos diferidos de Activo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	3.506.597	1.051.979
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	216.271	64.881
Deterioro cartera Asentia Project S.L.	1.567.193	470.158
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L. (Nota 9)	4.196	1.259
Deterioro cartera Abix Service, S.L. (Nota 9)	3.910	1.173
Gastos financieros no deducibles	215.327	64.598
Amortizaciones no deducibles	6.817	2.045
Provisiones no deducibles	151.850	45.555
Otros	6.927	2.078
<b>Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo</b>	<b>5.679.088</b>	<b>1.703.726</b>
Por operaciones en grupo fiscal	531.160	159.348
<b>Total operaciones con sociedades del grupo fiscal</b>	<b>531.160</b>	<b>159.348</b>
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	96.963	29.089
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	51.823	15.547
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	3	1
<b>Total deducciones pendientes</b>	<b>148.789</b>	<b>44.637</b>
<b>Total diferidos de activo</b>	<b>6.359.037</b>	<b>1.907.711</b>
<b>Saldo registrado contablemente</b>	<b>845.463</b>	<b>253.639</b>

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Por operaciones Grupo fiscal	42.853	12.856
Diferimiento por reinversión	24.170	7.251
Diferido por Fondo comercio financiero	1.510	453
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	78.197	23.459
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>146.730</b>	<b>44.019</b>
<b>Saldo registrado contablemente</b>	<b>103.877</b>	<b>31.163</b>

En el balance de situación al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad tenía registrados activos por impuestos diferidos por importe de 253.639 miles de euros.

En dicha fecha, los Administradores evaluaron el plan de negocio de la Sociedad y las expectativas del negocio patrimonialista en España en el medio y largo plazo. Dicho plan de negocio contemplaba, fundamentalmente, los resultados de las actividades ordinarias de la Sociedad para el periodo proyectado de 18 años (periodo de recuperación fiscal de las bases imponibles negativas según la normativa fiscal vigente) obtenidos a partir de la cartera de inmuebles en patrimonio de la Sociedad. Los resultados de las actividades ordinarias fueron estimados a partir de la evolución de las rentas de alquiler, así como de los niveles de ocupación, de forma

individualizada, para cada uno de los inmuebles de la Sociedad. En la evaluación de la recuperación de los créditos fiscales, se consideraron también determinadas estrategias de planificación fiscal que permitirían la salida del subgrupo Asentia en el caso de no poderse materializar la desinversión del citado subgrupo (Nota 2-h).

A 31 de diciembre de 2014, se ha dado de baja la totalidad de dichos activos por impuesto diferido tras reevaluar las hipótesis consideradas en el test de deterioro, en las que han tenido 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 al 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 han optado por considerar un período temporal finito de recuperación de los citados créditos de 10 años. Al 31 de diciembre de 2013 se consideró 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 al 31 de diciembre de 2014 generadas por la Sociedad:

Ejercicio de generación	Miles de Euros
	Bases imponibles
2000	12.979
2001	5.468
2003	140
2004	38.515
2005	36
2006	25.053
2007	356.235
2008	1.272.908
2009	887.018
2010	653.512
2011	270.814
2012	413.353
2013	109.673
2014	12.178
<b>Total</b>	<b>4.057.882</b>

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad es cabecera del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones de la Sociedad con otras sociedades del grupo son eliminadas de la base imponible, difiriendo su inclusión en la base imponible aportada al grupo fiscal, hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades dentro del perímetro de consolidación, con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal. En la tabla siguiente se presenta la

conciliación a 31 de diciembre de 2014 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
<b>Agregado de bases imponibles negativas individuales:</b>	<b>4.057.882</b>
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(550.073)
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.776)
<b>Total bases imponibles negativas</b>	<b>3.498.033</b>
- Registradas contablemente	-
- No registradas contablemente	3.498.033

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

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

En este sentido, los compromisos de reinversión de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 correspondientes a los cinco últimos ejercicios, y su grado de cumplimiento en los plazos establecidos por la normativa a tal efecto, se detallan en el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	2008	2009	2010	2011
Renta acogida a deducción por reinversión	10.175	11.236	3.106	251
Necesidad de reinversión	33.515	154.283	24.500	25.000
Reinvertido por la Sociedad	33.515	136.423	7.382	19.250

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

	Miles de Euros				
	2015	2016	2017	2018	2019
Reinversión efectuada por la Sociedad	70.442	5.642	27.614	7.345	19.250
Renta asociada	5.957	220	1.009	931	23

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 2014, 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	
		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	23	2029
	<b>16.140</b>	

*Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por otras deducciones –*

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2014 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	2007	12.482	2014
	2008	7.863	2015
	2009	286	2016
	2010	274	2017
	2011	355	2018
	2012	202	2019
	2013	83	2020
	2014	162	2021
Deducción por formación	2009	1	2024
		<b>21.708</b>	

*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 calculó a un tipo impositivo del 30%, neto de la corrección monetaria atribuible a cada uno de los elementos de las inversiones inmobiliarias, sobre el 31,422% de las plusvalías totales asignables a los mencionados elementos de inmovilizado. Dicho porcentaje corresponde a la estimación realizada por la Dirección de la Sociedad de las rentas obtenidas en la venta de las acciones por los anteriores accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1) que no tuvieron una tributación efectiva.

*Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras –*

Durante el ejercicio 2011 se iniciaron actuaciones inspectoras sobre las sociedades absorbidas Dehesa de Valme, S.L. y Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L. centradas en los ejercicios 2006 y 2007. Durante el ejercicio 2013, la Sociedad firmó actas en conformidad por un importe total de 1.648 miles de euros más intereses de demora, por importe de 430 miles de euros. Los importes regularizados corresponden, fundamentalmente, a discrepancias en la imputación temporal de determinados costes de venta registrados en las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades de las sociedades inspeccionadas.

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

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.

*Saldos con sociedades del grupo de consolidación fiscal –*

Durante el ejercicio 2014, y como consecuencia de la pérdida de control efectiva sobre el subgrupo Asentia descrita en la Nota 2-h de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad no mantiene saldos con sociedades del grupo de consolidación fiscal al 31 de diciembre de 2014.

Por lo que los saldos mantenidos por la Sociedad con otras sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal a 31 de diciembre de 2013 se presentan en la siguiente tabla:

**31 de diciembre 2013**

Sociedad	Miles de Euros	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Riofisa, S.A.U	1.847	313
Riofisa Internacional, S.L.	-	29
Asentia Project, S.L.U.	-	21
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, 2009 S.L.U.	-	4
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	69
<b>Total</b>	<b>1.847</b>	<b>436</b>

Los saldos recogen fundamentalmente, los importes de las retenciones a cuenta de cada una de las sociedades y las compensaciones de bases imponibles realizadas entre ellas.

## **18. Ingresos y gastos**

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra, básicamente, en Barcelona, Madrid y París siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

Actividades	Miles de Euros	
	2014	2013
Arrendamiento de edificios	54.166	57.730
Prestación de servicios	795	1.339
Ingresos por participaciones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 4-p)	52.466	52.403
<b>Total</b>	<b>107.427</b>	<b>111.472</b>

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2014	2013
Barcelona	21.594	20.809
Madrid	32.572	36.921
Francia (*)	51.925	52.127
Otros	1.336	1.615
<b>Total</b>	<b>107.427</b>	<b>111.472</b>

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

### **Gastos de personal**

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

	Miles de Euros	
	2014	2013
Sueldos y salarios	5.483	6.047
Seguridad Social a cargo de la Empresa	853	822
Otros gastos sociales	1.344	(1.667)
Retribución extraordinaria	4.247	-
Indemnizaciones	528	225
Reasignación interna	(514)	(416)
<b>Total</b>	<b>11.941</b>	<b>5.011</b>

A 31 de diciembre de 2014 la línea de "Otros gastos sociales" recoge 1.191 miles de euros, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio del plan de retribución a largo plazo descrito en la Nota 20. Durante el ejercicio 2013, se procedió a retroceder el importe registrado en ejercicios anteriores por la Sociedad derivado del antiguo plan de retribución a largo plazo por importe de 1.850 miles de euros.

La partida "Retribución extraordinaria" recoge, fundamentalmente, la bonificación extraordinaria y contingente asociada a la reestructuración de la deuda financiera sindicada (Nota 15) satisfecha tras la ejecución de las

operaciones descritas en la Nota 2-h, una vez culminado con éxito el proceso de reestructuración de la deuda financiera y la capitalización de la Sociedad.

### **Deterioro del inmovilizado**

El movimiento del deterioro por variación de valor de inmovilizado a 31 de diciembre de 2014 y 2013 presenta el siguiente movimiento:

	Miles de Euros			
	Inmovilizado material (Nota 6)	Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 11)	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>8.300</b>	<b>308.413</b>	<b>99.106</b>	<b>415.819</b>
Dotación/ (reversión)	649	59.242	23.976	83.867
Trasposos	-	(14.462)	14.462	-
Retiros	-	-	(85.717)	(85.717)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>8.949</b>	<b>353.193</b>	<b>51.827</b>	<b>413.969</b>
Dotación / (reversión)	(341)	(97.821)	3.217	(94.945)
Trasposos	-	28.499	(28.499)	-
Retiros	-	(460)	-	(460)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>8.608</b>	<b>283.411</b>	<b>26.545</b>	<b>318.564</b>

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Dotaciones inmovilizado	3.217	83.867
Aplicaciones inmovilizado	(98.162)	-
<b>Total deterioro/aplicaciones</b>	<b>(94.945)</b>	<b>83.867</b>

### **Ingresos y gastos financieros**

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2014 y 2013 desglosado por su naturaleza es el siguiente:



	Miles de Euros	
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos financieros	533	390
Otros ingresos financieros	165	2.295
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>698</b>	<b>2.685</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos formalización préstamos	(31.235)	(7.303)
Intereses de deudas (*)	(87.422)	(122.873)
Gastos coberturas	(14.101)	(17.240)
Gastos financieros activados (Nota 4-c)	-	48
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(132.758)</b>	<b>(147.368)</b>
Variación en instrumentos derivados	(1.093)	(294)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>(1.093)</b>	<b>(294)</b>
Aplicación al deterioro de la participación financiera SFL (Nota 9)	66.035	34.504
Deterioro de la participación financiera Abix Service, S.L. (Nota 9) (**)	-	(880)
Aplicación al deterioro de la participación financiera Torre Marenostrum, S.L. (Nota 9)	2.477	186
Deterioro participación financiera Colonial Tramit, S.L.U (anteriormente denominada Asentia Gestión, S.L.U.) (Nota 9)	(1)	(1)
Deterioro participación financiera Colonial Invest, S.L.U (anteriormente denominada Asentia Invest, S.L.U.) (Nota 9)	(2)	-
Aplicación provisión otras responsabilidades (Nota 14)	12.382	118.474
Deterioro de créditos con la sociedad participada DUE (Nota 9)	(1.624)	(70.827)
Dotación provisión otros créditos	(3.733)	(108)
Resultado de la venta de la participación FCC	-	5.202
Resultado de la venta parcial de la participación SFL (Nota 9)	-	(48)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>75.534</b>	<b>86.502</b>
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>	<b>(57.619)</b>	<b>(58.475)</b>

(\*) A 31 de diciembre de 2014 y 2013, incluye 41.030 y 76.115 miles de euros, respectivamente, de intereses devengados en aplicación del margen adicional aplicado sobre los saldos dispuestos de los tramos A1 y A3 del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad (Nota 15).

(\*\*) Sociedad absorbida por Inmobiliaria Colonial, S.A. con efectos contables enero 2014, tal y como se indica en la Nota 5.

La reestructuración de la deuda financiera, descrita en la Nota 15, ha supuesto el registro de los siguientes impactos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014:

- Incorporación de los gastos de formalización y reciclaje de los “ajustes por cambios de valor” asociados a los instrumentos de cobertura del anterior préstamo sindicado por importes de 4.997 y 5.425 miles de euros, respectivamente, una vez el citado préstamo ha sido cancelado de acuerdo a lo descrito en las Notas 13 y 15.
- Asimismo, y de acuerdo a lo descrito en la Nota 15, la Sociedad ha imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 diversos costes asociados a la formalización del nuevo préstamo sindicado, por importe conjunto de 23.200 miles de euros. En el caso de las participaciones en el sindicado anterior así como de los préstamos bilaterales incorporados al nuevo préstamo sindicado de la Sociedad (Notas 2-h y 15), se ha producido una modificación sustancial de la deuda (Nota 4-e), motivo por el que se han imputado dichos costes a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.
- Finalmente, y en relación con los 3 nuevos instrumentos de cobertura contratados durante el ejercicio 2014 (Nota 10), la Sociedad ha registrado la prima pagada en la contratación de los citados instrumentos, por importe de 8.580 miles de euros, en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014.

## 19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

#### Ejercicio 2014

	Miles de Euros			
	Servicios prestados	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Dividendos recibidos
Torre Marenstrum, 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)	-	-
<b>Total</b>	<b>293</b>	<b>(20.586)</b>	<b>74</b>	<b>52.466</b>

(\*) 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 2014, dicha participación se sitúa en el 3,79%.

(\*\*) 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 han enajenado 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 se han enajenado sus acciones, según comunicaciones a la CNMV.

#### Ejercicio 2013

	Miles de Euros				
	Servicios Prestados	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamiento de edificios y otros ingresos	Dividendos recibidos(*)	Amortización de préstamo
Torre Marenstrum, S.L. (*)	161	-	-	771	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	57	-	-	-	-
Asentia Project, S.L.	763	-	250	-	-
Abix Service, S.L.	42	(1.656)	-	-	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	-	-	52.127	-
Riofisa, S.A.U.	316	-	205	-	-
HM Treasury (**)	-	(22.962)	-	-	-
Crédit Agricole, S.A.	-	(25.810)	-	-	-
Commerzbank A.G. (***)	-	(2.981)	-	-	-
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	(915)	4.824	-	252
Banco Popular Español, S.A.	-	(65)	-	-	-
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	(23.515)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.339</b>	<b>(77.904)</b>	<b>5.279</b>	<b>52.898</b>	<b>252</b>

(\*) Incluye el dividendo extraordinario que asciende a 495 miles de euros y que se ha registrado minorando la participación financiera en la sociedad participada Torre Marenstrum, S.L., al tratarse de un dividendo con cargo a prima de emisión.

(\*\*) Se incluyen las operaciones realizadas con hasta el día 5 de noviembre de 2013, fecha en la que éste ha formalizado la venta de su posición acreedora en la Sociedad a un tercero.

(\*\*\*) Se incluyen las operaciones realizadas con Hypotekenbank Frankfurt AG (participada por Commerzbank) hasta el mes de octubre de 2013, fecha en la que ha enajenado sus acciones.

## Saldos con vinculadas

### Ejercicio 2014

Al 31 de diciembre de 2014, 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 2014 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.

A consecuencia de las operaciones de reestructuración de la deuda de la Sociedad (Notas 2-h y 15), acometidas durante el ejercicio 2014, y los consiguientes cambios en las participaciones en el capital social de la Sociedad (Nota 13), la misma no mantiene deudas con entidades de crédito vinculadas al 31 de diciembre de 2014.

### Ejercicio 2013

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 31 de diciembre de 2013 era el siguiente:

Activo/(Pasivo)	Miles de Euros								
	Créditos concedidos no corrientes (Nota 9)	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos corrientes (Nota 9)	Créditos por Efecto impositivo corrientes	Deudas con empresas del grupo no corrientes	Deuda bruta con entidades de crédito (Nota 15)	Deudas con empresas del Grupo corrientes	Comisiones e intereses financieros (Nota 15)	Derivados a largo plazo – Activo (Nota 10)
Torre Marenostrom, S.L.	-	32	-	-	-	-	-	-	-
Innocaral Servicios, S.A.U.	-	11	-	-	-	-	(69)	-	-
Asentia Project, S.L.	-	354	-	30	-	-	(21)	-	-
Grupo Riofisa	-	96	501	1.848	-	-	(342)	-	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	70.827	-	-	19	-	-	(4)	-	-
Abix Service, S.L.	6.553	9	-	44	(42.359)	-	-	-	-
Calyon, Sucursal en España	-	-	-	-	-	(363.678)	-	(4.318)	1
HM Treasury (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	-	-	-	-	(362.351)	-	(4.201)	-
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	-	-	-	-	(2.502)	-	(20)	-
<b>Deterioros:</b>									
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	(70.827)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>6.553</b>	<b>502</b>	<b>501</b>	<b>1.941</b>	<b>(42.359)</b>	<b>(728.531)</b>	<b>(436)</b>	<b>(8.539)</b>	<b>3</b>

(\*) Durante el mes de noviembre de 2013, la entidad Royal Bank of Scotland (representada en el accionariado de la Sociedad a través de HM Treasury, Nota 13) ha formalizado la venta de su posición acreedora, por lo que la citada deuda, ha dejado de tener la consideración de saldo con partes vinculadas.

(\*\*) Desde el mes de octubre de 2013, la entidad Eurohypo AG, Sucursal en España (representada en el accionariado de la Sociedad a través de la sociedad Commerzbank, S.A.) ha dejado de tener la consideración de parte vinculada como consecuencia de la venta de las acciones mantenidas en Inmobiliaria Colonial, S.A. formalizada por parte de Commerzbank, S.A.

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2014 y 2013 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Inmobiliaria Colonial, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2014	2013
<b>Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*):</b>	<b>3.561</b>	<b>1.072</b>
<b>Dietas:</b>	<b>518</b>	<b>497</b>
Dietas Consejeros	460	465
Dietas adicionales del Presidente y Vicepresidente	58	32
<b>Remuneraciones fijas:</b>	<b>880</b>	<b>857</b>
Retribución Consejeros	470	457
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	172	166
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	114	106
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	124	128
<b>Total</b>	<b>4.959</b>	<b>2.426</b>
<b>Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:</b>	<b>3.876</b>	<b>1.387</b>

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

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, 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 420 y 545 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 de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2014 está formado por 9 hombres y 2 mujeres, mientras que a 31 de diciembre de 2013 estaba formado por 7 hombres.

Tras los cambios en la composición del accionariado de la Sociedad expuestos en la Nota 13, derivados de las operaciones descritas en la Nota 2-h, la composición del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2014 se presenta en la siguiente tabla:

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

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

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-*

A 30 de junio de 2011, la Sociedad estableció, para el Presidente y el Consejero Delegado, así como para los miembros del Comité de Dirección, un plan de retribuciones a largo plazo, liquidable únicamente en acciones de la Sociedad entre los días 15 y 30 de enero de 2015.

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado dejar sin efecto el presente plan y aprobó uno nuevo.

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

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad 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 2015 a 2019.

Entre los días 1 y 15 de abril de cada uno de los ejercicios señalados, 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 2014, se ha registrado en el epígrafe “Gastos personal – Otros gastos sociales” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta 1.191 miles de euros para cubrir dicho plan de incentivos.

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

La alta dirección de la Sociedad está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad, de acuerdo con la definición dada en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas. El total de retribuciones devengadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascienden a 2.127 y 874 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, dietas y, para el ejercicio 2014, la retribución extraordinaria y contingente por la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad por importe de 1.220 miles de euros.

Hasta el 31 de diciembre de 2013 la alta dirección estaba formada por 1 hombre y 2 mujeres. Al 31 de diciembre de 2014, la alta dirección de la Sociedad está formada por 2 hombres y 2 mujeres.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 (Nota 14). La percepción de dicha retribución quedó sometida a que Colonial acordara la reestructuración de su deuda financiera sindicada, que vencía el 31 de diciembre de 2014 (Nota 15).

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

Tras la ejecución de las operaciones descritas en la Nota 2-h, se ha dado por concluido con éxito el proceso de reestructuración de la deuda financiera, por lo que el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha fijado los importes exactos y la forma de distribución.

## **21. Otra información**

### ***Personal***

El número de personas empleadas a 31 de diciembre de 2014, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre	
	2014	
	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	6	3
Técnicos titulados y Mandos intermedios	10	8
Administrativos	12	32
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>43</b>

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2014, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	Nº Medio de empleados
	2014
Direcciones Generales y de Área	9
Técnicos titulados y Mandos intermedios	18
Administrativos	43
<b>Total</b>	<b>70</b>

### **Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	Deloitte, S.L.	
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Servicios de Auditoría	310	399
Servicios Relacionados con Auditoría	12	12
Otros servicios (*)	566	121
<b>Total</b>	<b>888</b>	<b>532</b>

(\*) Incluye 15 miles de euros en concepto de traducciones, tanto del ejercicio 2014 como 2013.

Los honorarios del auditor principal por otros servicios no incluyen honorarios por asesoramiento fiscal.

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

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad es la matriz del Grupo Colonial.

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera, así como el de la sociedad participada Torre Marenostrum, S.L., 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, incluidos el importe pendiente de desembolso de la adquisición del inmueble Francisco Silvela y los costes asociados a las obras de urbanización pendientes de la UE-1.

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 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total de reservas consolidadas junto con la prima de emisión, los valores propios, los otros instrumentos de patrimonio y los ajustes por cambios de valor de los instrumentos financieros derivados y de los activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2014 asciende a 133.635 miles de euros, el beneficio consolidado atribuible asciende a 491.994 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 5.925.477 y 211.477 miles de euros, respectivamente.

## **22. Período medio de pago a los proveedores**

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

	Miles de Euros					
	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio					
	2014			2013		
	Importe	%	% número de facturas	Importe	%	% número de facturas
Realizados dentro del plazo máximo legal	31.983	56%	68%	16.990	53%	66%
Resto	25.036	44%	32%	14.865	47%	34%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>57.019</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>31.855</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
PMP (días)	54			64		
PMP (días) de pagos fuera del plazo máximo legal	84			97		
PMPE (días) de pagos	54			37		
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	3.414			2.965		

(\*) La Ley 11/2013, de 26 de julio, establece que los periodos de pago en las operaciones de comerciales se ajustarán a partir del 29 de julio de 2013 a 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a los 60 días.

(\*\*) La Sociedad no incluye los saldos pendientes de pago por la compra de activos inmobiliarios.

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

Con fecha 26 de julio de 2013 ha entrado 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 periodo 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 2014 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes ni otros aspectos dignos de mención.

**ANEXO I**

**Nota 9. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES E INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES**

2014	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 19)				Coste
<b>PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:</b>										
Torre Marenostrum, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	9.472	997	-	541	55%	-	-	26.399
Colonial Tramat, 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
<b>SOCIEDADES DEL GRUPO</b>										
<b>SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A.:</b>										
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	-
SCI Parchamps	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.558	(4.577)	(1.999)	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Pargal	42, rue Washington 75008 París (Francia)	9.120	(714)	5.025	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI 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	-

**Nota 9. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES E INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES**

Continuación

2014	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 19)				Coste
<b>SOCIEDADES DEL GRUPO ASENTIA PROJECT, S.L.</b>										
Asentia Project, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	79	(652.333)	(178.762)	-	-	3,79%	-	-	3
Inmocaral Servicios, S.A.U.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	9.015	(6.990)	(24)	-	-	-	100%	Asentia Project, S.L.	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	C/ General Riera 3, 2º 07003 Palma de Mallorca (España)	2.944	561	(191)	-	-	-	69,97%	Asentia Project, S.L.U. / Riofisa, S.A.U.	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	4.381	(73.872)	(38.250)	-	-	-	100%	Asentia Project, S.L.U.	-
<b>SOCIEDADES DEL GRUPO RIOFISA, S.A.U. :</b>										
Riofisa, S.A.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	8.973	(189.946)	(42.673)	-	-	-	100%	Asentia Project, S.L.	-
Riofisa Este, S.L.U. (antes Riofisa Procam, S.L.)	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	3	(16.853)	(6.764)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Sur, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	4.800	(36.680)	(8.968)	-	-	-	50,10%	Riofisa, S.A.U.	-
Necsa, Nuevos Espacios Com., S.A.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	34.825	(31.664)	(3.303)	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U.	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	300	97	(11)	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Dehesa, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	3	(9.950)	(1.699)	-	-	-	69,30%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	14	5.121	368	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Internacional, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	81	6.749	(4.534)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U. Riofisa, S.A.U.- 99,99% / Riofisa Internacional, S.L.- 0,01%	-
Riofisa Sema, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	3	24	(1)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	3	(3)	(2)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Real Estate, S.R.L.	Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata. Montreal, Nr 10 Bucarest (Rumanía)	10	(622)	(22)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Bulgaria, Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofía)	21.030	(25.401)	(3.217)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Developments Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofía)	46.700	(34.705)	(1.414)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-

**Nota 9. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES E INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES**

2013	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 19)				Coste
<b>PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:</b>										
Torre Marenstrum, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	10.577	1.093	-	771	55%	-	-	26.399
Colonial Trámit, S.L.U. (anteriormente denominada Asentia Gestión, S.L.U.)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	7	(1)	-	-	100%	-	-	13
Abix Service, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	869	(2.681)	(811)	-	-	100%	-	-	8.663
Colonial Invest, S.L.U. (anteriormente denominada Asentia Invest, S.L.U.)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	(1)	(1)	-	-	100%	-	-	3
<b>SOCIEDADES DEL GRUPO</b>										
<b>SOCIÉTÉ FONCIÈRE</b>										
<b>LYONNAISE, S.A.:</b>										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	42, rue Washington 75008 París (Francia)	93.058	955.547	44.844	-	52.127	53,14%	-	-	1.370.746
Segpim, S.A.	42, rue Washington 75008 París (Francia)	39	167	771	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	153	15	474	-	-	-	100%	Segpim	-
MAUD SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	80	(15)	(88)	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(13)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(14)	(1)	-	-	-	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	-	7.592	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	42, rue Washington 75008 París (Francia)	15.000	2.592	2.070	-	-	-	50%	SFL	-
SCI Parchamps	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.558	2.480	(7.057)	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Pargal	42, rue Washington 75008 París (Francia)	9.120	(5.486)	4.773	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Parhaus	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.500	(4.054)	2.911	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	1.143	7.928	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	42, rue Washington 75008 París (Francia)	56.934	101.249	9.906	-	-	-	100%	SFL	-
SP SIIC PARIS (*)	24 Place Vendôme 75001 París (Francia)	68.955	632.779	20.826	-	-	-	29,60%	SFL	-

(\*) Los datos corresponden a 30.06.2013.

**Nota 9. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES E INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES**

Continuación

2013	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 19)				Coste
<b>SOCIEDADES DEL GRUPO ASENTIA PROJECT, S.L.</b>										
Asentia Project, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	(468.945)	(183.388)	-	-	100%	-	-	3
Inmocaral Servicios, S.A.U.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	9.015	(881)	(6.109)	-	-	-	100%	-	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	C/ General Riera 3, 2º 07003 Palma de Mallorca (España)	2.944	9.362	(8.801)	-	-	-	69,97%	-	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	4.381	(16.178)	(57.695)	-	-	-	100%	-	-
<b>SOCIEDADES DEL GRUPO RIOFISA, S.A.U. :</b>										
Riofisa, S.A.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	8.973	(35.430)	(154.516)	-	-	-	100%	Asentia Project, S.L.	-
Riofisa Este, S.L.U. (antes Riofisa Procam, S.L.)	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	18.991	(13.880)	(21.961)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Sur, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	4.800	(22.214)	(14.466)	-	-	-	50,10%	Riofisa, S.A.U.	-
Necsa, Nuevos Espacios Com., S.A.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	34.825	(7.987)	(23.677)	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U.	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	300	47	49	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Dehesa, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	14.491	(14.227)	(10.211)	-	-	-	69,31%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	13.703	(6.691)	(1.878)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Internacional, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	80.944	(68.794)	(5.320)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U. Riofisa, S.A.U. - 99,99% / Riofisa Internacional, S.L. - 0,01%	-
Riofisa Sema, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	88	(58)	(3)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	15	(11)	(4)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Goldale Real Estate, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2, Bucarest (Rumania)	34.273	(24.397)	(1.358)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Masterange Imobiliare, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumania)	21.762	(14.294)	(1.105)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-

**Nota 9. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES E INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES**

Continuación

2013	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 19)				Coste
Riofisa Real Estate, S.R.L.	Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata. Montreal, Nr 10 Bucarest (Rumanía)	10	(534)	(89)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Bulgaria, Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	21.030	(22.194)	(3.525)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Developments Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	46.700	(33.452)	(1.253)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-

# Inmobiliaria Colonial, S.A.

## Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

### 1. Situación de la Sociedad

#### **Entorno macroeconómico**

En el año 2014, la economía global se ha cerrado con una tendencia generalizada de aceleración del crecimiento. Pero, junto a esta evolución de fondo positiva, hay que precisar que también han aflorado algunos riesgos bajistas. Tras signos positivos durante la primera mitad del ejercicio 2014, el año se despide con cierta tónica volátil. En diciembre, los mercados internacionales han sufrido las consecuencias de nuevos contratiempos. La caída del precio del crudo, la crisis del rublo y la inestabilidad en Grecia han roto la calma que imperó en anteriores meses. A pesar de esto, el año 2014 se cerró con un crecimiento mundial del 3,2%. El año 2015 se inicia ganando posiciones en la recuperación mundial, según los últimos datos disponibles, se prevé que en 2015 se asista a una expansión más clara, que situaría el crecimiento mundial del año 2015 en el 3,5%.

Prosigue la recuperación de la eurozona, pero lentamente y con diferencias entre países. Diagnosticar adecuadamente el pulso profundo de la coyuntura de la eurozona es un ejercicio plagado de matices. Por un lado, se constata que la actividad va a más. Se observa un alejamiento del estancamiento del verano y los factores que impulsan esta reactivación tienen visos de continuidad: el consumo privado se está recuperando y los efectos de la depreciación del euro y del descenso del precio del crudo tendrán un impacto importante en 2015. Sin embargo, el resto del panorama es menos tranquilizador: riesgos políticos (inestabilidad en Grecia), riesgos económicos (ritmo de recuperación demasiado lento y desigualmente distribuido por países), así como riesgos extraordinarios derivados de la situación actual de inflación baja.

La economía española continua con su crecimiento positivo. Si bien, las principales economías europeas han presentado registros peores de lo esperado, y en ciertos casos preocupantes, la economía española muestra una recuperación que poco a poco va ganando fuerza. Los últimos datos ratifican que, fundamentalmente fruto de la mejoría de la confianza en las perspectivas de crecimiento, la demanda interna se aceleró en el tramo final de 2014. A corto plazo, este factor proporciona cierta autonomía al ciclo español frente al más contenido de la eurozona. En cambio, en materia de inflación, España sigue manteniéndose en la zona de caída de precios (aunque este dato tan llamativo sea en gran medida el resultado del descenso del precio del petróleo). No obstante, según los principales analistas, las previsiones apuntan a que la inflación subyacente abandone esta zona de crecimiento nulo durante el primer semestre de 2015. Según los analistas, el crecimiento del PIB de España para 2014 fue del 1,4% y se espera un crecimiento del 2,3% para el año 2015, situándose por encima del crecimiento medio de la Eurozona (1,3% en 2015).

*Fuente: Informe mensual de "la Caixa"*

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

##### **Barcelona**

Según los principales brokers, la contratación de oficinas en Barcelona se ha situado en 2014 en 258.137m<sup>2</sup> (un 40% superior a 2013), confirmándose la paulatina recuperación del sector. El último trimestre del año ha sido el más activo del año con 103.316m<sup>2</sup> de oficinas contratados, casi un 100% más que el trimestre anterior. Las Nuevas Áreas de Negocio han sido las de mayor contratación de oficinas, que han acogido el 25% del take-up de este trimestre.

La tasa de disponibilidad media se sitúa en el cuarto trimestre del año por debajo del 13%, lo que supone un descenso en un año de más de un punto porcentual, equivalente a más de 100.000m<sup>2</sup>. Los principales brokers afirman que este descenso de superficie en el stock de oficinas, se debe en gran medida, a la reconversión de uso de los edificios, la mayoría de ellos a hotel. Ello unido a la falta de oferta futura, tiene un impacto directo en la tasa de disponibilidad.

La tendencia para el año 2015 de la tasa de disponibilidad será de descenso debido principalmente a la falta de oferta nueva de oficinas para gran demanda en Barcelona, así como a una esperada mejora de los niveles de contratación teniendo en cuenta que en 2014 hemos alcanzado una cifra pre crisis.

En CBD la tasa de disponibilidad ha descendido y se sitúa en un 7,8%.

La renta máxima de alquiler en la zona de Paseo de Gracia / Diagonal ha registrado un ligero aumento, alcanzando este trimestre 17,75€/m<sup>2</sup>/mes frente a los 17,50 €/m<sup>2</sup>/mes de trimestres anteriores. Las rentas de alquiler de oficinas en Barcelona comienzan a vislumbrar un tímido ascenso después de siete años de tendencia bajista. Estos primeros signos de recuperación se constatan, por el momento, solo en los edificios mejor situados, de excelente calidad y de última generación.

Igualmente, la tendencia al alza solo se está notando si estos edificios “trofeo” se ubican en el Centro Ciudad y en Nuevas Áreas de Negocio, como por ejemplo el 22@, donde la escasez de oferta de oficinas de calidad para gran demanda es ya una realidad.

### **Madrid**

Durante el cuarto trimestre de 2014, el volumen de contratación ha superado los 97.000m<sup>2</sup>, el mejor dato registrado en el cuarto trimestre desde 2009. Sin embargo, el cómputo total del 2014 queda en los niveles del año previo y alcanza los 328.967m<sup>2</sup>.

Por zonas, la mayor parte de la superficie contratada en el cuarto trimestre del ejercicio, corresponde a edificios ubicados en la zona CBD (que engloba el Paseo de la Castellana y calles adyacentes). Por tipo de edificio, el 65% de la superficie total contratada en el trimestre corresponde a edificios de alta calidad. La mayoría de las transacciones fueron reubicaciones o consolidaciones de espacio mientras que una parte pequeña correspondía a empresas de nueva creación y ampliaciones.

Todas las operaciones de más de 10.000m<sup>2</sup> firmadas a lo largo del año (66.000m<sup>2</sup> en total) se han realizado en edificios a rehabilitar, edificios por lo tanto, cuya superficie no está inmediatamente disponible. Estos pre-alquileres y compras para reformar ponen de manifiesto la escasez de producto grande de calidad, especialmente en la zona CBD pero también en zonas secundarias.

La tasa de disponibilidad de oficinas se sitúa en el 12,1%. El volumen de metros disponibles se mantiene prácticamente plano. En la zona CBD la tasa de disponibilidad se mantiene constante, y se sitúa en un 8,9%. En las zonas Secundarias y Periferia ha aumentado la desocupación dada la gran cantidad de oferta disponible en relación con el nivel de demanda de ocupantes.

La oferta futura es muy limitada, con tan sólo 3 proyectos en marcha siendo 2 de ellos para uso propio. Para 2015 está prevista la finalización de la sede del banco BBVA en Las Tablas (70.000m<sup>2</sup>) y para 2017 se prevé la entrega de la sede del Banco Popular en la zona de Avenida de América (38.500m<sup>2</sup>).

Respecto a las rentas, se ha observado en la zona CBD una subida en las rentas máximas respecto a las firmadas en el pasado trimestre, alcanzando los 25,50€/m<sup>2</sup>/mes, alcanzando el nivel más alto de los últimos tres años, presionadas por la escasez de producto adecuado.

En las mejores ubicaciones de la zona CBD comienzan a reducirse los incentivos en carencia. En el resto del mercado los niveles máximos y mínimos de las rentas de alquiler permanecen en niveles bajos a la espera de las señales que emita el mercado durante los primeros meses de 2015.

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

### **Estructura organizativa y funcionamiento**

Inmobiliaria Colonial, S.A. se configura como uno de los principales operadores en el mercado inmobiliario español, con una clara vocación patrimonialista centrada en la explotación y desarrollo de edificios para alquiler, que supone la estrategia central de la compañía.

Inmobiliaria Colonial, S.A. es hoy una realidad empresarial consolidada, con una destacada presencia en el negocio de alquiler de oficinas de calidad en las zonas “prime” de los mercados de Madrid, Barcelona y París a través de su participación de control en SFL.

## **2. Evolución y resultado de los negocios**

### **Introducción**

El total de ingresos por rentas alcanza los 54.166 miles de euros.

Una vez descontadas las amortizaciones y provisiones, la compañía alcanza un resultado de explotación de 110.399 miles de euros.



El resultado financiero neto alcanza un importe negativo de 57.619 miles de euros, importe que ha venido determinado principalmente por los intereses de deudas entidades de crédito y cuyo importe ha ascendido a 132.758 miles euros.

El resultado después de impuestos, procedente de operaciones continuadas alcanza un resultado negativo de 203.391 miles de euros.

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

La superficie en explotación sobre rasante a diciembre de 2014 asciende a 320.949m<sup>2</sup>, con un porcentaje de ocupación del 80,4% (74,8% en Barcelona y 86,0% en Madrid).

Durante el ejercicio 2014 se han revisado/renovado contratos que representan una superficie total de 76.672m<sup>2</sup> sobre rasante (el 24% de la superficie sobre rasante en explotación a diciembre de 2014).

### **3. Liquidez y recursos de capital**

Véase Nota 21 de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2014.

El periodo medio de pago (PMP) de las Sociedad a sus proveedores para el ejercicio 2014 se ha situado en 54 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. 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.

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

#### **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. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, los riesgos a los que está expuesta son identificados, analizados, evaluados, gestionados, controlados y actualizados.

El Consejo de Administración de Colonial es el responsable de la determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos del Grupo e implementando y supervisando los sistemas internos de información, gestión y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad del Grupo, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo. Para cumplir con estos objetivos corporativos, Colonial ha desarrollado un Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización. El SCGR de Colonial agrupa los riesgos en los siguientes cinco ámbitos, que constituyen el mapa de riesgos corporativo de Colonial: riesgos de tipo estratégico, corporativos, operacionales, de cumplimiento y de reporting.

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 de acuerdo con los ámbitos de riesgo definidos.

#### **Riesgos Estratégicos:**

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

- **Riesgo país:** Se presta especial atención a los riesgos económicos, jurídicos y sociales relacionados con los países (España y Francia) en los que se ubican las inversiones. El impacto de la crisis económica ha afectado muy especialmente al sector inmobiliario. La reducción del tamaño de las empresas, en cuanto a su estructura, se tradujo en una reducción de las necesidades de superficies a alquilar. Colonial concentra sus actividades en las ciudades de Barcelona, Madrid y París. La madurez del sector inmobiliario francés ha permitido aguantar el reajuste sufrido en los últimos años en el mercado español. Este equilibrio, y la previsión de crecimiento de la economía española para el 2015, permiten al Grupo afrontar los próximos

años con perspectivas optimistas en términos de un incremento de la rentabilidad de sus inversiones y de crecimiento sostenible.

- **Riesgos de mercado:** Se presta atención a los siguientes riesgos relacionados con el mercado:
  - ✓ Entorno competitivo: El sector inmobiliario se ha caracterizado por ser altamente competitivo. En el mercado español, las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (socimis) han resultado ser el actor más activo en este ejercicio 2014. Con la reactivación del mercado de capitales, liderado por la recuperación de la confianza de los fondos de inversión internacionales en el sector inmobiliario como inversión a largo plazo, en especial por los fondos soberanos, con la creación de nuevas socimis y con el incremento de las inversiones realizadas en activos inmobiliarios, se ha incrementado el nivel de competencia en el sector inmobiliario patrimonialista. El Grupo Colonial dispone de una posición destacada de referencia en el sector inmobiliario europeo y de una ventaja sustancial respecto a sus competidores, debido a la elevada calidad de sus activos, el valor de los mismos y la estrategia en concentrar, fundamentalmente, su actividad en el alquiler de oficinas en las zonas denominadas “Central Business District” (CBD).
  - ✓ Concentración de clientes: En la actualidad, una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial procede de un número limitado de grandes clientes, alguno de ellos del sector público. El negocio de alquiler de oficinas depende de la solvencia y liquidez de los clientes. Adicionalmente, determinados inmuebles de Colonial están ocupados en su totalidad por un único cliente, por lo que el impacto de la pérdida de alguno de estos clientes podría ser sustancial hasta llegar a sustituirlo por otro de similar nivel. La estrategia de Colonial de ofrecer inmuebles de elevada calidad, ubicados principalmente en zonas CBD, le proporcionan una cartera de clientes considerados de primer nivel en sus respectivos sectores, solventes y sin problemas de liquidez. La tasa de morosidad de los clientes de Colonial es muy baja.
- **Riesgos relacionados con el valor de sus activos:** La estrategia del Grupo Colonial en el sector inmobiliario patrimonialista destaca por disponer de activos inmobiliarios de elevada calidad, ubicados principalmente en las zonas CBD de las ciudades en las que desarrolla su actividad. La caída de valor de los activos inmobiliarios de los últimos años ha tenido un impacto muy significativo en las empresas del sector. La calidad de los activos de Colonial le ha proporcionado, en los últimos años, una mayor contención en la caída de valor de los mismos, y por tanto, una mayor solidez como compañía, una mayor confianza de sus clientes, de sus inversores y de sus accionistas, y una mayor capacidad de crecimiento. El Grupo valora todos sus activos inmobiliarios semestralmente. Dichas valoraciones son realizadas por expertos independientes para cada activo, 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 es una facultad indelegable del Consejo de Administración de Colonial. El objetivo de Colonial es conocer y mejorar de forma continuada las expectativas de sus grupos de interés (accionistas e inversores, clientes y proveedores, empleados y comunidades locales en las que opera). La gestión de dichas expectativas forma parte de los objetivos del Grupo en términos de sostenibilidad y creación de valor para dichos grupos de interés, formando parte tanto de su gestión diaria como de su estrategia a medio y largo plazo. Para ello, el Grupo mide su grado de sostenibilidad de acuerdo a los principales estándares de referencia utilizados por la mayoría de compañías europeas cotizadas. Colonial dispone de un Código Ético, de un Reglamento Interno de Conducta y, en general, de los mecanismos de buen gobierno oportunos para garantizar un comportamiento comprometido y responsable en todos sus ámbitos de actuación. Adicionalmente, los inmuebles del Grupo destacan por sus elevados niveles de calidad medioambiental y eficiencia energética. La gestión sostenible de la Sociedad en todos sus ámbitos aporta valor al Grupo.
- **Planes de negocio a medio y largo plazo:** La ausencia de planes de negocio a largo plazo eleva la incertidumbre sobre la viabilidad y futuro de las compañías. Colonial dispone de un plan de negocio a medio y largo plazo que garantiza la viabilidad del Grupo, y que pretende anticiparse a las necesidades financieras del Grupo y evitar limitaciones al mismo en su capacidad operativa y de inversión, persiguiendo el objetivo de sostenibilidad y crecimiento comentado anteriormente. Este plan de negocio, en constante revisión por parte de los Órganos de Gobierno, se adapta de forma continuada a las situaciones económicas, financieras, sociales y a la situación del mercado inmobiliario. El seguimiento y el control que se realiza del cumplimiento de dicho plan, así como las estrategias de inversión y gestión inmobiliaria adoptadas por los Órganos de Gobierno, aseguran el valor al accionista, y posicionan a Colonial como referente europeo en el sector inmobiliario.

- **Riesgos financieros:** El Grupo realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objeto de mantener niveles de liquidez, minimizar el coste de financiación, disminuir la volatilidad por cambios de capital y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio. Estos riesgos se desarrollan a continuación con mayor grado de detalle:
  - ✓ Riesgo de exposición a variaciones del tipo de interés: La totalidad de los contratos de préstamos suscritos por el Grupo Colonial tienen pactados tipos de interés variables referenciados al Euribor, excepto los bonos a tipo fijo emitidos por la sociedad SFL. La política de gestión del riesgo tiene el objetivo de limitar y controlar el impacto de las variaciones de los tipos de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. El Grupo contrata instrumentos financieros para cubrir las variaciones del tipo de interés efectivo.
  - ✓ Riesgos de financiación y endeudamiento: Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un importante nivel de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo. La estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento. Tras el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad ejecutado en el primer semestre de 2014, el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial, medido mediante la ratio de endeudamiento "Loan to Value", se ha reducido de forma muy significativa, proporcionando al Grupo la capacidad financiera suficiente para acometer sus proyectos, asumir proyectos nuevos y dotar al Grupo de una capacidad de inversión suficiente para asumir importantes cotas de crecimiento en los próximos años.
  - ✓ Riesgo de liquidez: Tal como se ha comentado en el párrafo anterior, el Grupo dispone de las fuentes de financiación necesarias para asumir los proyectos actuales, así como los enmarcados en el plan de negocios del Grupo. Asimismo, tras el proceso de refinanciación y recapitalización de la Sociedad, Colonial ha visto incrementada de forma muy significativa su capacidad para atraer capitales, siendo uno de los objetivos de dicho mercado de capitales en el sector inmobiliario europeo.

#### **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; las cláusulas sostenibles de los arrendamientos están ganando cada vez más popularidad. Es por ello, que la gestión del patrimonio tiene una incidencia directa en los niveles de ocupación. El Grupo Colonial destina importantes niveles de inversión para adquirir, construir, rehabilitar y mantener sus activos inmobiliarios, con el objetivo de mantener un nivel de calidad elevado de sus activos, los cuales destacan por sus niveles de eficiencia energética. La correcta gestión del patrimonio, de los clientes y los canales de comunicación establecidos con los mismos, permiten mejorar los niveles de renovación de los contratos de arrendamiento. Esta estrategia de gestión patrimonial está incorporada en la organización y en el plan de negocio del Grupo.
- **Riesgo de daños y deterioro en los activos inmobiliarios:** Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir o incendios, inundaciones u otras causas, ya sean o no naturales. Asimismo, el Grupo podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que Colonial es propietario, así como por daños causados en las propiedades de terceros. Colonial tiene coberturas contratadas por importe total de 660 millones de euros correspondiente a la suma del coste de reconstrucción de cada uno de los inmuebles su propiedad.

#### **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 el Grupo, 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 gestión de riesgos permite identificar y valorar los riesgos de incumplimiento contractual que pudieran derivar en un procedimiento judicial contra el Grupo, permitiendo 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 Consejeros y Alta Dirección.

La Sociedad dispone de una Unidad de Cumplimiento Normativo cuya responsabilidad principal es la de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que puedan afectar a Colonial, garantizando una adecuada identificación, interpretación, cumplimiento y supervisión de dichas normas y leyes, así como asignar roles y responsabilidades necesarios entre los diferentes departamentos, unidades de negocio y sociedades a tal efecto.

Adicionalmente Colonial dispone de un área Jurídica responsable de dotar de cobertura legal a la gestión del Grupo de acuerdo con la normativa general y sectorial aplicable.

#### **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 el Grupo, y garantizar la fiabilidad de dicha información pública para los accionistas e inversores, Colonial ha desarrollado un Modelo organizativo y de supervisión de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), el cual ha sido aprobado por el Comité de Auditoría y Control, órgano responsable de su implantación y cumplimiento. En este sentido, el Grupo cuenta con una unidad de Auditoría Interna, 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 significativos, posteriores al cierre del ejercicio 2014.

#### **6. Evolución previsible**

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

##### **Barcelona - 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, los porcentajes de desocupación se sitúan por encima del 10%, si bien 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**

Durante los primeros meses del 2014 Inmobiliaria Colonial S.A. ha desinvertido todas las acciones propias que tenía en cartera, que ascendían a 1.710.000 acciones.

#### **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 2014 se incluye en el presente Informe de Gestión en su correspondiente sección separada.