

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. (la “Sociedad”), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2013 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 anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad (que se indica en la Nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Colonial, S.A. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.h de las cuentas anuales adjuntas, en la que se indica que la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 1.901 millones de euros, sin considerar los activos y pasivos mantenidos para la venta, como consecuencia, básicamente, del préstamo sindicado que tiene su vencimiento en el corto plazo.

En este contexto, con fecha 21 de enero de 2014 y en el marco del proceso de refinanciación de la deuda de la Sociedad, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado, entre otros aspectos, sendos aumentos del capital social mediante aportaciones dinerarias y por compensación de créditos por un importe máximo de hasta 1.000 millones de euros. Las citadas ampliaciones de capital se encuentran sujetas al requisito previo de la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad, cuyo plazo máximo para que el Consejo de Administración señale la fecha de ejecución y condiciones de dichas ampliaciones de capital finaliza el 21 de mayo de 2014.

A la fecha de este informe está pendiente de concluir el proceso de ejecución de los acuerdos aprobados por la Junta General de Accionistas. La capacidad de la Sociedad para hacer frente a sus pasivos y, en consecuencia, recuperar sus activos y poder continuar con sus operaciones dependerá del éxito de este proceso. Este hecho supone una incertidumbre significativa sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 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 2013. 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 N° S0692



Rafael Abella

28 de febrero de 2014

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

DELOITTE, S.L.

Any **2014** Núm. **20/14/01575**

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.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2013 e
Informe de Gestión

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.13	31.12.12	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.13	31.12.12
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-	Nota 5	151	253	FONDOS PROPIOS-		328.659	437.893
Aplicaciones informáticas		151	253	Capital-		225.919	225.918
Inmovilizado material-	Nota 6	10.213	11.079	Capital escriturado		225.919	225.918
Terrenos y construcciones		17.923	17.970	Prima de emisión-		109	102
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.239	1.409	Reservas-		1.083.485	1.083.616
Deterioro Inmovilizado material		(8.949)	(8.300)	Legal y estatutarias		5.080	5.080
Inversiones inmobiliarias-	Nota 7	955.832	1.101.569	Otras reservas		1.078.405	1.078.536
Terrenos		872.914	993.706	Acciones y participaciones en patrimonio propias-		(38.280)	(38.280)
Construcciones e instalaciones		291.712	340.258	Resultados de ejercicios anteriores-		(837.243)	-
Inmovilizado en curso y anticipos		144.399	76.018	Resultado del ejercicio- (Pérdidas)		(107.341)	(837.243)
Deterioro inversiones inmobiliarias		(353.193)	(308.413)	Otros instrumentos de patrimonio neto-		2.010	3.780
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-	Nota 9	1.183.237	1.153.825	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		(5.425)	(15.780)
Instrumentos de patrimonio del grupo		1.405.824	1.414.289	Operaciones de cobertura		(5.425)	(15.780)
Créditos a empresas	Notas 9 y 19	77.380	3.894	Total patrimonio neto	Nota 13	323.234	422.113
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas		(299.967)	(264.358)				
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 9	35.960	36.915				
Derivados	Nota 10	-	83	PASIVO NO CORRIENTE:			
Otros activos financieros no corrientes		35.960	36.832	Provisiones no corrientes-	Nota 14	37.479	155.944
Activos por impuesto diferido-	Nota 17	253.639	330.032	Obligaciones por prestaciones no corrientes al personal		134	146
Total activo no corriente		2.439.032	2.633.673	Otras provisiones		37.345	155.798
				Deudas no corrientes-		151.216	1.944.640
				Deudas con entidades de crédito	Nota 15	137.959	1.937.844
				Derivados	Nota 10	6.603	-
				Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 16	6.654	6.796
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 19	42.359	40.964
				Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Públicas-	Nota 17	37.493	110.381
				Total pasivo no corriente		268.547	2.251.929
ACTIVO CORRIENTE:							
Activos no corrientes mantenidos para la venta-	Nota 11	54.117	99.952	PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		2.982	6.771	Provisiones corrientes-	Nota 14	20.126	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.642	3.781	Deudas corrientes-		1.853.187	61.617
Clientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	Nota 19	502	337	Deudas con entidades de crédito	Nota 15	1.851.116	47.483
Deudores varios		-	2	Derivados	Nota 10	2.035	14.134
Anticipos a proveedores		246	182	Otros pasivos financieros corrientes	Nota 19	36	-
Personal		10	6	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes-		436	583
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	582	2.463	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		54.043	62.166
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 19	2.442	4.556	Proveedores		34.302	33.429
Créditos a empresas grupo y asociadas corrientes		2.442	4.556	Acreedores varios		1.126	987
Inversiones financieras corrientes-	Nota 12	891	13.121	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	18.408	27.750
Instrumentos de patrimonio corrientes		21	12.255	Anticipos de clientes		207	-
Créditos a empresas		866	866	Periodificaciones a corto plazo-		4	13
Derivados	Nota 10	4	-	Total pasivo corriente		1.927.796	124.379
Periodificaciones a corto plazo-	Nota 15	-	1	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.519.577	2.798.421
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		20.113	40.347				
Total activo corriente		80.545	164.748				
TOTAL ACTIVO		2.519.577	2.798.421				

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 2013.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 18	111.472	123.307
Ventas		57.730	68.494
Prestaciones de servicios		1.339	1.113
Ingresos por participaciones en capital en empresas del Grupo		52.403	53.700
Otros ingresos de explotación-		30	650
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		30	650
Gastos de personal-	Nota 18	(5.011)	(7.837)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.272)	(5.505)
Cargas sociales		1.261	(2.332)
Otros gastos de explotación-		(46.458)	(50.565)
Servicios exteriores		(18.900)	(15.185)
Tributos		(8.240)	(2.357)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 14	(19.091)	(33.015)
Otros gastos de gestión corriente		(227)	(8)
Amortización del inmovilizado-	Notas 5, 6 y 7	(23.117)	(24.380)
Excesos de provisiones		-	7.000
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(84.134)	(168.661)
Deterioros y pérdidas	Nota 5,6,7 y 11	(83.867)	(166.131)
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 11	(267)	(2.530)
Resultado de explotación-		(47.218)	(120.486)
Ingresos financieros-	Nota 18	2.685	1.740
De participaciones en instrumentos de patrimonio-		-	827
En terceros		-	827
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		2.685	913
En empresas del grupo y asociadas		199	913
En terceros		2.486	-
Gastos financieros-	Nota 18	(147.368)	(75.442)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(78.103)	(45.084)
Por deudas con terceros		(69.265)	(30.358)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros-	Nota 18	(294)	(134)
Cartera de negociación y otros		(294)	(134)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-	Nota 9,12,14 y 18	86.502	(122.425)
Deterioros y pérdidas		81.348	(122.430)
Resultados por enajenaciones y otros		5.154	5
Resultado financiero-		(58.475)	(196.261)
Resultado antes de impuestos-		(105.693)	(316.747)
Impuestos sobre beneficios	Nota 17	(1.648)	(520.496)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-		(107.341)	(837.243)
Resultado del ejercicio-		(107.341)	(837.243)

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 2013.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(107.341)	(837.243)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	17.117	4.031
Efecto impositivo	-	(1.209)
Cancelación efecto impositivo	(6.762)	-
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	-	(12.594)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	10.355	(9.772)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	-	20.504
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	20.504
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	(96.986)	(826.511)

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 2013.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de Valor: instrumentos financieros	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo 31 de diciembre de 2011	225.918	93	1.066.869	(36.786)	(1.413)	18.287	2.445	(7.910)	(18.602)	1.248.901
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(837.243)	-	7.910	2.822	(826.511)
Operaciones con accionistas:										
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducción de nominal por acción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de otros instrumentos de patrimonio neto	-	9	(16)	-	-	-	(9)	-	-	(16)
Distribución de resultados	-	-	16.874	-	1.413	(18.287)	-	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	-	(1.494)	-	-	1.233	-	-	(261)
Coste financiero de los instrumentos de patrimonio	-	-	(111)	-	-	-	111	-	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2012	225.918	102	1.083.616	(38.280)	-	(837.243)	3.780	-	(15.780)	422.113
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	-	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2013	225.919	109	1.083.485	(38.280)	(837.243)	(107.341)	2.010	-	(5.425)	323.234

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 2013.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		11.580	32.500,54
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones continuadas-		(105.693)	(316.747)
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones discontinuadas-		-	-
Ajustes al resultado-		132.372	361.575
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	23.117	24.380
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5, 6, 7 y 11	83.867	166.131
Variación de provisiones	Nota 14	19.091	26.015
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 11	267	2.530
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 9, 12 y 14	(86.502)	122.425
Ingresos financieros	Nota 18	(55.088)	(55.440)
Gastos financieros	Nota 18	147.368	75.442
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10 y 18	294	134
Gastos de ampliación de capital		(42)	(42)
Cambios en el capital corriente-		5.081	(1.829)
Deudores y otras cuentas a cobrar		3.127	(233)
Otros activos corrientes		-	854
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.209	(1.445)
Otros pasivos corrientes		27	(37)
Otros activos y pasivos no corrientes		718	(968)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(20.180)	(10.498)
Pagos de intereses		(43.289)	(38.736)
Cobros de dividendos	Nota 18	52.898	54.527
Cobros de intereses		287	796
Otros cobros (pagos) de impuestos		(12.456)	(16.511)
Cobros y pagos cancelación de derivados		(17.620)	(10.574)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		35.251	8.748
Pagos por inversiones-		(86.560)	(10.452)
Empresas del grupo y asociadas		(73.987)	(2.844)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(3)	(204)
Inmovilizado material	Nota 6	(151)	(26)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(11.343)	(6.306)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	(1.076)	(1.073)
Cobros por desinversiones-		121.811	19.200
Empresas del grupo y asociadas		6.513	-
Otros activos financieros corrientes		17.436	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	97.862	19.200
		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(67.065)	(49.826)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		-	(1.494)
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	(1.494)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(67.065)	(48.333)
Emisión de deudas con entidades de crédito		35.604	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(101.990)	(47.514)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		(679)	(819)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(20.234)	(8.578)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR APORTACIÓN NO DINERARIA		-	-
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		40.347	48.925
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		20.113	40.347

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 2013.

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2013

1. Actividad de la Sociedad

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

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

Inmobiliaria Colonial, S.A., tiene como actividad principal el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles, así como la gestión de participaciones financieras. La Sociedad desarrolla su actividad patrimonialista de alquiler de oficinas en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y Francia (París) a través de su participación en el Grupo cuya sociedad cabecera es Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, SFL). Asimismo, efectúa la actividad de desarrollo de suelo y de promoción inmobiliaria en España a través de su participación en Asentia Project, S.L.U., así como la promoción y explotación de centros comerciales y parques empresariales en España, Rumanía y Bulgaria a través de su participación indirecta en el Grupo Riofisa.

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

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

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el 27 de junio de 2013 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 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2013.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- Principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.h).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases impositivas negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación (Nota 17).
- La valoración y el deterioro de las inversiones financieras (Nota 4.e).

- Las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias que se derivan de un menor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 7).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2013 de acuerdo al método de capitalización de los ingresos (Nota 4.c).

- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 4.f).
- La vida útil de los activos materiales para uso propio (Nota 4.b).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, 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 2013 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2012.

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 2012.

h) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad ha incurrido, durante el presente y anteriores ejercicios, en pérdidas significativas como consecuencia, fundamentalmente, del saneamiento de los créditos fiscales activados en ejercicios anteriores, de las provisiones registradas en cobertura de garantías financieras entregadas al subgrupo Asentia, del deterioro de los activos inmobiliarios y de la carga financiera asociada al endeudamiento con entidades de crédito lo que ha supuesto una reducción significativa de su patrimonio neto contable, ascendiendo éste a 323.234 miles de euros al 31 de diciembre de 2013.

Al 31 de diciembre de 2013, atendiendo al vencimiento previsto y fijado para el próximo 31 de diciembre de 2014 de la deuda asociada al contrato de financiación sindicada de la Sociedad, el Grupo ha clasificado la totalidad de la deuda asociada al citado préstamo, que asciende a 1.759 millones de euros, en el pasivo corriente del balance de situación. Por ello, al cierre del ejercicio 2013, el fondo de maniobra de la Sociedad, sin considerar los epígrafes "Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta" del subgrupo Asentia, para los que únicamente existe recurso financiero para Colonial asociado al warrant descrito en la Nota 14, es negativo por importe de 1.901 millones de euros.

En este contexto, con fecha 21 de enero de 2014 tuvo lugar una Junta General Extraordinaria de Accionistas enmarcada en el proceso de refinanciación de la deuda de la Sociedad, donde el Consejo de Administración expuso los esfuerzos realizados durante los meses anteriores para llegar a un acuerdo con los bancos acreedores y con potenciales inversores con la finalidad de reestructurar la deuda de la Sociedad y recapitalizarla. Como resultado de dichas negociaciones, el Consejo de Administración ha recibido, entre otros, tres compromisos de inversión individuales y vinculantes, sujetos a determinadas condiciones, de los siguientes grupos inversores:

- Del Grupo Villar Mir para invertir, de manera independiente, efectivo en la Sociedad por un importe total máximo de 300 millones de euros a través de un aumento de capital dinerario por emisión de acciones ordinarias con iguales derechos a las acciones actualmente en circulación,
- De Grupo Santo Domingo para invertir, de manera independiente, efectivo en la Sociedad por un importe total de 100 millones de euros a través de un aumento de capital dinerario por emisión de acciones ordinarias con iguales derechos a las acciones actualmente en circulación,
- De Amura Capital (entidad vinculada a Mora Banc Grup, S.A.) para invertir, de manera independiente, efectivo en la Sociedad por un importe total de 100 millones de euros a través de un aumento de capital dinerario por emisión de acciones ordinarias con iguales derechos a las acciones actualmente en circulación.

Dichos inversores han manifestado a la Sociedad que cada uno de ellos actúa de manera independiente y no es parte ni tiene intención de suscribir ningún acuerdo entre ellos ni con ningún accionista o tercero en relación con la adquisición de acciones de la Sociedad o el ejercicio de sus derechos de voto. Los citados compromisos de inversión están sujetos a determinadas condiciones.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad propusieron a la Junta General de accionistas los siguientes acuerdos, los cuáles fueron todos aprobados por mayoría:

- Reducción del capital social en un importe de 169 millones de euros para incrementar las reservas voluntarias, 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 y de acuerdo a lo descrito en la Nota 23, se ha inscrito en el Registro Mercantil la citada operación de reducción de capital.
- Aumento de capital social por un importe máximo de 1.000 millones de euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 4.000 millones de nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una, con derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. La ejecución del acuerdo tendrá lugar una vez que se hayan alcanzado los compromisos firmes para:
 - La reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad y/o la obtención de nuevas líneas de financiación para la refinanciación del préstamo sindicado de la Sociedad (Nota 15),
 - La reducción de la participación en Asentia Project S.L.U., que suponga una salida del perímetro de consolidación de dicha sociedad, o en su caso, su consideración como participación asociada.

En este sentido, y de acuerdo a lo descrito en la Nota 23 de las cuentas anuales adjuntas, con fecha 25 de febrero de 2014 se ha alcanzado un acuerdo definitivo que ha supuesto la salida de Asentia Project, S.L. del perímetro de consolidación de Inmobiliaria Colonial, S.A.

- Aumento del capital social mediante compensación de créditos, en consecuencia, sin derecho de suscripción preferente, por un importe máximo de hasta 500 millones de euros. Dicho importe podrá reducirse por el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, en función de la suscripción del aumento de capital con aportaciones dinerarias descrita anteriormente. El presente aumento de capital se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.000 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión por acción idéntica a la acordada bajo el punto anterior, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante la compensación de créditos contra la Sociedad, con previsión de suscripción incompleta.
- El plazo máximo para que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante señale la fecha en que el acuerdo ya adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de aumentar el capital social, deba llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo, será de 4 meses desde el 21 de enero de 2014.

Considerando todo lo anterior, los Administradores formulan las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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 2013, no procede propuesta de distribución de resultado.

4. Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

Fondo de comercio -

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios, y no se amortiza. En su lugar, dichas unidades generadoras de efectivo se someten, al menos anualmente, a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

En concreto, la Sociedad registra en este epígrafe el fondo de comercio derivado de la fusión por absorción de Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), tal y como se describe en la Nota 1. Dicho fondo de comercio, que ascendía a 316 millones de euros, se encuentra totalmente saneado al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012.

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.

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 incurrían.

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 incurrir.

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 2013 y 2012 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	Capitalizado en el ejercicio	Tipo de interés medio
Ejercicio 2013:		
Costes financieros capitalizados	48	2,97%
Ejercicio 2012:		
Costes financieros capitalizados	457	3,47%

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 2013 y 2012), 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 2013 y 2012 es la de capitalización de los ingresos, que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

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

Las rentabilidades estimadas ("yields") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles así como, de su ubicación. El detalle de las *yields netas* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Exit yields netas (%) – Oficinas</i>	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	6,40	6,36
Total cartera	6,40	6,36
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	6,20	6,31
Total cartera	6,24	6,27

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
Barcelona –					
Cartera en explotación	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Total cartera	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Madrid –					
Cartera en explotación	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Total cartera	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50

Hipótesis consideradas al 31 de diciembre de 2012				
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Barcelona –				
Cartera en explotación	2,50	2,50	2,50	2,50
Total cartera	2,50	2,50	2,50	2,50
Madrid –				
Cartera en explotación	2,50	2,50	2,50	2,50
Total cartera	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 2013	1.027.151	42.717	(39.248)
Diciembre 2012	1.219.778	50.887	(49.153)

Los ingresos devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 57.730 y 68.494 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 2013 y 2012, 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.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

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

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

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

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

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

Pasivos financieros -

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

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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio -

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

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

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

Instrumentos financieros derivados –

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

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

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 2013, atendiendo, fundamentalmente, al vencimiento previsto en el corto plazo de la mayoría de los instrumentos de cobertura contratados.

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 2013 y 2012 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 2013 no existe registrada provisión alguna por este concepto.

m) Pagos basados en acciones

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

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

La Sociedad 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). El importe de los servicios recibidos se valoran de acuerdo con el valor razonable valor de cotización de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. en el momento del acuerdo del plan de incentivos.

n) Impuestos sobre beneficios

El impuesto sobre sociedades comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

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

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

o) Ingresos y gastos

Criterio general -

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

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

Intereses recibidos -

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

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

p) Transacciones con vinculadas

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

q) Costes repercutidos a arrendatarios

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

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2013 y 2012, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, ascienden a 9.627 y 9.328 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. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Coste aplicaciones informáticas	Amortización aplicaciones informáticas	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2011	4.651	(4.509)	142
Adiciones o dotaciones	204	(93)	111
Saldo a 31 de diciembre de 2012	4.855	(4.602)	253
Adiciones o dotaciones	3	(105)	(102)
Saldo a 31 de diciembre de 2013	4.858	(4.707)	151

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 4.540 y 4.419 miles de euros, respectivamente.

6. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2013 y 2012, 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
Saldo a 31 de diciembre de 2011	19.220	(1.202)	(6.349)	9.485	(7.759)	28.705	(8.961)	(6.349)	13.395
Adiciones / dotaciones	-	(48)	(1.951)	26	(340)	26	(388)	(1.951)	(2.313)
Retiros /reversión	-	-	-	(18)	15	(18)	15	-	(3)
Saldo a 31 de diciembre de 2012	19.220	(1.250)	(8.300)	9.493	(8.084)	28.713	(9.334)	(8.300)	11.079
Adiciones / dotaciones	-	(47)	(649)	151	(321)	151	(368)	(649)	(866)
Retiros /reversión	-	-	-	(9)	9	(9)	9	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2013	19.220	(1.297)	(8.949)	9.635	(8.396)	28.855	(9.693)	(8.949)	10.213

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 2013, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una pérdida por deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 649 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 2012 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 1.951 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 6.883 y 6.211 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 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros							Deterioro del valor	Total
	Terrenos	Construcciones e Instalaciones técnicas		Inversiones inmobiliarias en curso	Total				
	Coste	Coste	Amortización acumulada	Coste	Coste	Amortización acumulada			
Saldo a 31 de diciembre de 2011	913.610	545.289	(232.874)	201.551	1.660.450	(232.874)	(167.338)	1.260.238	
Adiciones / dotaciones	-	3.916	(23.899)	2.389	6.305	(23.899)	(141.075)	(158.669)	
Trasposos	80.096	51.270	(3.444)	(127.922)	3.444	(3.444)	-	-	
Saldo a 31 de diciembre de 2012	993.706	600.475	(260.217)	76.018	1.670.199	(260.217)	(308.413)	1.101.569	
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)	
Saldo a 31 de diciembre de 2013	872.914	543.686	(251.974)	144.399	1.560.999	(251.974)	(353.193)	955.832	

Movimientos del ejercicio 2013

Las adiciones del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013 corresponden 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 han realizado inversiones en diversos inmuebles por importe de 5.453 miles de euros.

El movimiento de trasposos registrado en la partida "Inversiones inmobiliarias en curso" al 31 de diciembre de 2013 corresponde, principalmente, al traspaso desde el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" de un inmueble ubicado Barcelona. De acuerdo con el plan de negocios aprobado por los Administradores de la Sociedad, dicho inmueble, actualmente en fase de rehabilitación, se espera sea explotado en régimen de alquiler por la Sociedad en los próximos ejercicios.

Por su parte, durante el presente ejercicio, la Sociedad ha traspasado 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 ha formalizado la citada venta con fecha 19 de diciembre de 2013 (Nota 11).

Movimientos del ejercicio 2012

Las adiciones del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012 corresponden principalmente a las inversiones realizadas en la rehabilitación un inmueble en Barcelona (Ausiàs March) por importe de 1.320 miles de euros y en Madrid (Martínez Villergas y Castellana 43) por importe de 2.350 miles de euros. Adicionalmente se realizaron inversiones en diversos inmuebles por importe de 2.635 miles de euros.

El movimiento de trasposos registrado en la partida "Inversiones inmobiliarias en curso" al 31 de diciembre de 2012 corresponde, principalmente, la finalización de los trabajos de rehabilitación y acondicionamiento de los inmuebles de Martínez Villergas (Madrid) y Ausiàs March (Barcelona).

Otra información

La superficie (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 31 de diciembre de 2013 y 2012, por ubicación y uso, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Barcelona	176.178	184.582	49.617	30.023	255.795	214.605
Madrid	184.281	236.945	15.434	8.440	199.715	245.385
Resto España	458	458	-	-	458	458
	360.917	421.985	65.051	38.463	425.968	460.448

Usos	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Oficinas	241.781	288.116	45.106	15.656	286.887	303.772
Aparcamientos	112.954	127.853	19.945	22.754	132.899	150.607
Otros	6.182	6.016	-	53	6.182	6.069
	360.917	421.985	65.051	38.463	425.968	460.448

En los ejercicios 2013 y 2012 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 57.730 y 68.494 miles de euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascienden a 9.627 y 9.328 miles de euros, respectivamente.

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2013 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una pérdida por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 59.242 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 2012 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 141.075 miles de euros.

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

La Sociedad mantiene inmuebles con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2013 y 2012 de 214.761 y 304.661 miles de euros, respectivamente, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 15. La realización de las inversiones inmobiliarias, salvo las registradas en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", se encuentra sujeta a la autorización previa por parte de los bancos acreedores.

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 84.102 y 70.588 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 2013 y 2012, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

8. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 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 2013	31 de diciembre de 2012
Menos de un año	47.793	59.294
Entre uno y cinco años	77.319	114.792
Más de cinco años	29.712	39.207
Total	154.824	213.293

Las rentas generadas por dos activos sitos en Madrid se encuentran pignoradas en garantía de las deudas mantenidas por la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. (Notas 1 y 15) con una entidad de crédito. El importe de las rentas generadas por dichos inmuebles durante los ejercicios 2013 y 2012, ha sido de 2.542 y 3.665 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad mantiene cuentas a cobrar registradas con Abix Service, S.L.U. por importe de 6.553 y 3.894 miles de euros, respectivamente, correspondientes a las rentas generadas por dichos inmuebles y que han sido cedidas a dicha sociedad dependiente en virtud de lo establecido en el contrato de financiación de dicha sociedad. El epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes – Créditos a empresas" recoge dicho importe, que la Sociedad espera recuperar una vez que la sociedad participada Abix Service, S.L.U. disponga del inmueble totalmente alquilado (Notas 9 y 19).

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

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes" e "Inversiones financieras no corrientes" al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Inversiones financieras no corrientes	
	31/12/2013	31/12/2012
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes:		
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas	1.176.684	1.149.931
Préstamos y partidas a cobrar	6.553	3.894
Total	1.183.237	1.153.825
Inversiones financieras no corrientes:		
Préstamos y partidas a cobrar	30.501	30.501
Derivados	-	83
Fianzas	5.459	6.331
Total	35.960	36.915

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 2013 y 2012 es el siguiente:

Ejercicio 2013

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

(*) 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).

Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
Coste:				
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo				
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)	1.378.716	-	-	1.378.716
Torre Marenstrum, S.L.	26.894	-	-	26.894
Asentia Gestión, S.L.U.	13	-	-	13
Abix Service, S.L.U. (Nota 1)	8.663	-	-	8.663
Asentia Invest, S.L.U.	3	-	-	3
Total coste	1.414.289	-	-	1.414.289
Deterioro:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)	(313.813)	-	61.630	(252.183)
Torre Marenstrum, S.L.	(1.464)	(2.923)	-	(4.387)
Asentia Gestión, S.L.U.	(2)	(3)	-	(5)
Abix Service, S.L.U.	(3.036)	(4.747)	-	(7.783)
Total deterioro	(318.315)	(7.673)	61.630	(264.358)
Total neto	1.095.974	(7.673)	61.630	1.149.931

La información relacionada con las empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se detalla en el Anexo de esta memoria.

La totalidad de las empresas del Grupo y asociadas se dedican a la adquisición, construcción, venta, enajenación y arrendamiento de inmuebles y su explotación en cualquier otra forma admitida en derecho, incluyendo la de garajes y aparcamientos, así como la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios y fincas de toda clase, exceptuando las sociedades Segpim, S.A. y Locaparis, S.A.S. (ambas sociedades pertenecen al Grupo SFL) que se dedican a la comercialización de inmuebles y a la prestación de servicios.

Durante el ejercicio 2013, y en el marco de la operación de restructuración del préstamo de la sociedad participada Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L. (en adelante, DUE) descrita en la Nota 14 de la presente memoria, la Sociedad ha formalizado la venta de 143.765 acciones mantenidas en la sociedad participada SFL. Dicha enajenación ha supuesto una baja asociada al coste de la participación por importe de 7.970 miles de euros y la reversión del deterioro asociado por importe de 1.409 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2013, se ha registrado la reversión del deterioro de valor de la participación financiera de la sociedad SFL, por importe de 34.504 miles de euros con el fin de ajustar el valor de la participación a su valor razonable al 31 de diciembre de 2013. El valor razonable de dicha participación se ha determinado sobre la base del *Net Asset Value* (NAV) de SFL al cierre del ejercicio, que ascendía a 46,69 euros por acción. La cotización media de las acciones de SFL durante el mes de diciembre de 2013 ha sido de 38,61 euros por acción. Durante el ejercicio 2012, se registró la reversión del deterioro de valor de dicha participación financiera por importe de 61.630 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las participaciones mantenidas en SFL y Torre Marenstrum, S.L. se encuentran pignoradas como garantía del préstamo sindicado descrito en la Nota 15. Asimismo, las participaciones financieras, directas e indirectas, mantenidas en Asentia Project, S.L.U., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y Riofisa, S.A.U., se encuentran pignoradas en garantía de los préstamos mantenidos por Asentia Project, S.L.U. Por su parte, la participación financiera mantenida en Abix Service, S.L.U., se encuentra pignorada en garantía de las deudas con entidades de crédito mantenidas por dicha sociedad. Asimismo, la participación indirecta en la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., se encuentra pignorada en garantía de las deudas con entidades de crédito mantenidas por dicha sociedad.

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 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo		
Coste:		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	70.827	-
Abix Service, S.L.U. (Nota 8)	6.553	3.894
Total coste	77.380	3.894
Deterioro:		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	(70.827)	-
Total deterioro	-	-
Total neto	6.553	3.894

Como consecuencia de la operación de reestructuración de la deuda financiera de la sociedad participada DUE firmada con fecha 20 de junio de 2013, y con el objetivo de eliminar cualquier obligación y recurso existente para la Sociedad en relación con la citada deuda, se ha formalizado 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.

Asimismo, y de acuerdo con lo previsto en el citado acuerdo de refinanciación, la Sociedad ha concedido un crédito adicional a DUE 2009, S.L. 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 corresponden 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 2009, S.L. 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 han traspasado 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 ha considerado la situación patrimonial de la citada sociedad participada (Nota 14). Por ello, al 31 de diciembre de 2013 la misma se encuentra íntegramente deteriorada.

Otros activos financieros no corrientes-

El epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" del balance de situación adjunto, recoge la cuenta a cobrar mantenida con los anteriores accionistas de la Sociedad correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y fiscal de los elementos aportados en la ampliación de capital, de fecha 29 de junio de 2006, descrita en la Nota 1 y suscrita mediante la aportación no dineraria de determinados activos. Dicha cuenta por cobrar, que asciende a 61.001 miles de euros, será asumida por los anteriores accionistas en el momento del devengo del Impuesto sobre Sociedades. Dichas cuentas a cobrar se encuentran avaladas mediante aval a primer requerimiento emitido por el Banco Popular.

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

Al 31 de diciembre de 2012, la cuenta por cobrar avalada ascendía a 30.501 miles de euros, tras el deterioro registrado durante el ejercicio 2012 en el epígrafe de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

10. Instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos -

Información cualitativa -

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

- Riesgo de liquidez: durante el ejercicio 2010, la Sociedad culminó un nuevo acuerdo de reestructuración de su deuda. Dicho acuerdo tenía la finalidad de recapitalizar la Sociedad, reforzar su estructura financiera a largo plazo y garantizar el servicio de la deuda, así como reducir su endeudamiento. A la fecha de formulación de las cuentas anuales, la Sociedad se encuentra en negociaciones para materializar en el corto plazo las operaciones descritas en la Nota 2.h, con el fin de reestructurar la deuda financiera y dar viabilidad a la Sociedad.
- Riesgo de tipo de interés: la Sociedad tiene contratada toda su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el cash-flow, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.
- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de refinanciación: la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento. En este sentido, la Sociedad mantiene negociaciones con sus principales entidades acreedores financieros con la finalidad de revisar los términos de su deuda financiera, con vencimiento, principalmente, en diciembre de 2014 (Nota 2.h).
- Riesgo de crédito: la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

Información cuantitativa –

La vida media de la cartera de coberturas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es de 1,3 y 1,7 años.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se han aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda de la Sociedad existente a 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 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.

A 31 diciembre de 2012

Ingreso / (Gasto) Aumento/(Disminución)	Miles de Euros		
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias	% respecto al gasto registrado
-50pb	(1.163)	6.666	10,32%
-25pb	(622)	3.852	5,96%
+25pb	952	(4.004)	6,20%
+50pb	2.343	(8.007)	12,39%
+75pb	4.187	(11.955)	18,50%
+100pb	6.467	(15.815)	24,48%

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

Instrumentos financieros derivados –

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad tiene contratados instrumentos financieros de cobertura por un nominal de 1.425.233 y 1.725.000 miles de euros respectivamente, siendo la ratio de cobertura efectiva del 72% y del 87%, respectivamente. A continuación se detalla el valor razonable a 31 de diciembre 2013 y 2012:

A 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
Total a 31 de diciembre de 2013				1.425.233	(8.634)
- Con terceros:				275.233	(8.637)
- Con vinculadas: (Nota 19)				1.150.000	3

A 31 diciembre de 2012

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap plain Vanilla	Deutsche Bank	3,72%	2013	400.000	(13.673)
Collar	Deutsche Bank	Floor 3,85% Cap 4,45%	2013	25.000	(461)
Cap	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	1
Cap	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	5
Cap	CA-CIB	1,88%	2014	150.000	17
Cap	Hypothekebank Frankfurt A.G.	2,50%	2014	150.000	9
Cap	CaixaBank	2,50%	2014	100.000	6
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	140.000	5
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	50.000	2
Cap	RBS	2,50%	2014	250.000	16
Cap	RBS	3,25%	2014	140.000	5
Cap	RBS	1,88%	2014	150.000	17
Total a 31 de diciembre de 2012				1.725.000	(14.051)
- Con terceros:				425.000	(14.134)
- Con vinculadas: (Nota 19)				1.300.000	83

Al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 el 93% y el 100%, 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 2013 y 2012 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización de los instrumentos financieros derivados clasificados de cobertura asciende a 294 y 134 miles de euros de gasto financiero, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el impacto acumulado en el patrimonio neto por la contabilidad de los instrumentos financieros derivados es negativo por importe de 5.425 y 15.780 miles de euros, respectivamente (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, la Sociedad se ha subrogado, 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).

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 2013 y 2012, el valor de mercado de los instrumentos financieros de cobertura asciende a 8.638 y 14.134 miles de euros de pasivo financiero, 4 y 83 miles de euros de activo financiero, incluyendo 172 miles de euros de cupón corrido a pagar a 31 de diciembre de 2012.

Todos los contratos anteriores 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	
Saldo a 31 de diciembre de 2011	253.175	(27.272)	(81.093)	144.810	351.210	(351.210)	-	144.810
Adiciones / dotaciones	1.073	-	(23.105)	(22.032)	-	-	-	(22.032)
Retiros / aplicaciones	(32.928)	5.010	5.092	(22.826)	-	-	-	(22.826)
Trasposos	-	-	-	-	(351.207)	351.207	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2012	221.320	(22.262)	(99.106)	99.952	3	(3)	-	99.952
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
Saldo a 31 de diciembre de 2013	117.460	(11.516)	(51.827)	54.117	3	(3)	-	54.117

Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta

Movimientos del ejercicio 2013

Con fecha 31 de octubre de 2013 la Sociedad ha formalizado 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 participada Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. descrita en la Nota 14, la Sociedad ha formalizado 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 trasposos registrados en la partida "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al 31 de diciembre de 2013 corresponden, principalmente, al traspaso al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias en curso" de un inmueble ubicado en Barcelona.

Asimismo durante el presente ejercicio, se ha traspasado al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" el inmueble ubicado en Madrid. En este sentido, con fecha 19 de diciembre de 2013 la Sociedad, junto con las sociedades dependientes Asentia Project, S.L.U. y Riofisa S.A.U. se ha alcanzado un acuerdo con la entidad acreedora Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), que ha supuesto la enajenación del inmueble ubicado en Madrid, propiedad de Inmobiliaria Colonial, S.A., y de un solar, propiedad de Asentia Project, S.L.U., 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 ha cancelado el préstamo hipotecario mantenido con la Sareb, asociado al inmueble vendido (Nota 15).

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

Movimientos del ejercicio 2012

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad vendió seis fincas pertenecientes a un inmueble situado en Madrid, por un precio total de 20.300 miles de euros.

Otra información

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2013 (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 3.527 miles de euros. Por su parte, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 23.105 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 2013 y 2012 de 8.602 y 26.792 miles de euros respectivamente, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 15.

Adicionalmente, la Sociedad mantenía un inmueble que se encontraba hipotecado en garantía de un préstamo de un tercero por importe de 8.420 miles de euros al 31 de diciembre de 2012. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la citada garantía ha sido cancelada.

La Sociedad de acuerdo con el plan de negocio aprobado por los Administradores, ha continuado durante el ejercicio 2013 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.U., sociedad cabecera del negocio de suelo y promoción del Grupo Colonial (Nota 1), y de la que la Sociedad mantiene una participación del 100% de su capital social.

Dicha participación se encontraba totalmente deteriorada al cierre del ejercicio 2011. Con fecha 12 de junio de 2012, Asentia Project, S.L.U. llevó a cabo una operación de reducción de capital por importe de 35.039 miles de euros, mediante la reducción de valor nominal de cada una de las participaciones sociales, con el fin de compensar los resultados negativos de ejercicios anteriores. Como consecuencia de dicha operación, el capital social de dicha Sociedad quedó reducido a 3 miles de euros a cierre 31 de diciembre de 2012.

Según se indica en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad mantiene registrada una provisión de 37.293 y 155.767 miles de euros, respectivamente, en el epígrafe "Provisiones para riesgos y gastos" del balance de situación adjunto, en cobertura las garantías financieras entregadas al subgrupo Asentia (Nota 4.k).

12. Inversiones financieras corrientes y otros deudores

Inversiones financieras corrientes-

El detalle de los saldos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2013 y 2012, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	Inversiones financieras corrientes	
	31/12/2013	31/12/2012
Inversiones financieras corrientes:		
Instrumentos de patrimonio corrientes	21	12.255
Otros	870	866
Otros deudores:		
Coste	152.189	152.189
Deterioro	(152.189)	(152.189)
Total	891	13.121

Al 31 de diciembre de 2012 el epígrafe “Inversiones financieras corrientes” recogía la participación financiera mantenida en la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) representativa del 0,99% de su capital social. Dicha participación fue considerada un activo financiero disponible para la venta (Notas 4.e).

Con fecha 24 de septiembre de 2013 la Sociedad ha formalizado la enajenación de la práctica totalidad de las acciones mantenidas en FCC por un importe neto de comisiones de 17.418 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantiene 20 títulos en cartera de FCC.

Por su parte, durante el ejercicio 2012, la Sociedad deterioró la participación mantenida en FCC por importe de 20.504 miles de euros, reciclando el deterioro registrado en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias, al considerar que se trataba de un deterioro de carácter permanente (Notas 4.e, 13 y 18).

Finalmente, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las acciones de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. se encuentran pignoradas en garantía del préstamo sindicado (Nota 15).

Otros deudores-

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

En la actualidad Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. se encuentran en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2013 y 2012, el balance de situación adjunto recoge el deterioro de la totalidad de los créditos comerciales con las citadas sociedades.

13. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social

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

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

Durante el mes de enero de 2013, se ha ejecutado una nueva ampliación de capital para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se ha procedido a la amortización de 61 obligaciones convertibles y se ha realizado una ampliación de capital y prima de emisión por un 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 de capital se encuentra 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. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, son las siguientes:

31 de diciembre de 2013

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

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

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

Durante los meses de enero y febrero de 2014, la Sociedad ha tenido conocimiento de las siguientes comunicaciones sobre participaciones en su capital social:

- Con fecha 14 de enero de 2014, Inmobiliaria Espacio, S.A. (sociedad del Grupo Villar Mir, S.A). ha adquirido la participación mantenida hasta la fecha por HM Treasury.
- Con fecha 17 de enero de 2014, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona ha reducido su participación hasta el 2,6%.
- Con fecha 23 de enero de 2014, Banco Popular Español, S.A. ha reducido su participación hasta el 0,9%.
- Con fecha 23 de enero de 2014, Crédit Agricole, S.A. ha vendido un 7,5% de su participación.
- Con fecha 27 de enero de 2014, Mora Banc Grup, S.A. (a través de la sociedad SICAV Amura Capital ha adquirido un 7,5% de participación.
- Con fecha 5 de febrero de 2014, Fidelity International Limited (a través de la sociedad Fidelity Funds SICAV) ha adquirido un 3,4% de participación.
- Con fecha 5 de febrero de 2014, Crédit Agricole, S.A. ha reducido su participación hasta el 4,9%.
- Con fecha 26 de febrero de 2014, Aguila Ltd. (sociedad de la Familia Santo Domingo) ha adquirido un 3,0% de participación.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, las participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, considerando lo expuesto anteriormente, serían las siguientes:

	% de participación		
	Directas	Indirectas	Total
Nombre o denominación social del accionista:			
Inmobiliaria Espacio, S.A.	-	20,279%	20,279%
Coral Partners (Lux) S.A.R.L.	14,733%	-	14,733%
Mora Banc Grup, S.A.	-	7,567%	7,567%
Crédit Agricole, S.A.	-	4,999%	4,999%
The Goldman Sachs Group, Inc.	-	4,944%	4,944%
Fidelity International Limited	-	3,385%	3,385%
Aguila LTD	-	3,005%	3,005%

31 de diciembre de 2012

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

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

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

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.

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración para proceder a la reducción del capital social en 169 millones de euros para incrementar las reservas voluntarias mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción, así como a aumentar el capital social por un importe máximo de 1.000 millones de euros, en los términos descritos en la Nota 2.h.

Asimismo, la Sociedad emitió *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. por importe de 298.333 miles de euros, en garantía de deudas con entidades de crédito mantenidas por las sociedades Asentia Project, S.L.U. y Abix Service S.L.U. (Notas 14 y 15).

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.

Reservas voluntarias

La Sociedad tiene registradas reservas voluntarias por importe de 1.078.405 miles de euros de las cuales 47.948 miles de euros tienen la consideración de indisponibles, según el acuerdo de la Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2011.

Adicionalmente, con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración para proceder a la reducción del capital social en 169 millones de euros para incrementar las reservas voluntarias mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de acciones de 1

euro a 0,25 euros por acción, así como a aumentar el capital social por un importe máximo de 1.000.000 miles de euros, en los términos descritos en la Nota 2.h.

Con fecha 17 de febrero de 2014, ha sido inscrita la reducción de capital anterior en el Registro Mercantil de Barcelona (Nota 23).

Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 y 2012 son 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

En el ejercicio 2012 la Sociedad adquirió 1.410.764 acciones propias por importe conjunto de 1.494 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 encuentran pendientes de conversión 15.184 obligaciones. Con fecha 14 de marzo de 2014 la totalidad de las obligaciones convertibles pendientes quedarán totalmente amortizadas.

El detalle de los obligacionistas del tramo libre y los intereses devengados hasta el 31 de diciembre de 2013 y 2012, se muestran en los siguientes cuadros:

Tramo libre	Número de obligaciones pendientes	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados (Miles de euros)
31 de diciembre de 2013	15.184	2.009	1
31 de diciembre de 2012	15.245	1.929	-

En caso de ejercitarse todas las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad resultarían 80.398 nuevas acciones.

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

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

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.

Con fecha 30 de diciembre de 2013 finalizó el último periodo voluntario de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se ha solicitado a la Sociedad la conversión de 358 obligaciones, que supondrán una ampliación de capital con prima de emisión por un importe de 1 miles de euros, mediante la emisión de 1.890 nuevas acciones a un valor nominal de 0,25 euros por acción, junto con una prima de emisión de 24,75 euros por acción. Con fecha 17 de febrero de 2014, ha sido inscrita dicha ampliación de capital (Nota 23).

Con fecha 14 de marzo de 2014 se alcanzará la fecha de vencimiento de la emisión de obligaciones y finalizará el último periodo de interés de la emisión, momento en que todas las obligaciones pendientes serán convertidas obligatoriamente en 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 (Nota 12).

El movimiento del saldo de este epígrafe para los ejercicios 2013 y 2012 se presenta seguidamente:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2011	(26.512)
Cambios en el valor razonable de las coberturas	2.822
Cambios en el valor razonable de inversiones financieras disponibles para la venta	7.910
Saldo a 31 de diciembre de 2012	(15.780)
Cambios en el valor razonable de las coberturas	10.355
Saldo a 31 de diciembre de 2013	(5.425)

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 2013 y 2012, 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 impuestos	Provisiones para riesgos	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2011	-	5	1.364	7.031	8.400
Dotaciones	-	154	-	155.767	155.921
Retiros	-	(13)	(1.364)	(7.000)	(8.377)
Saldo a 31 de diciembre de 2012	-	146	-	155.798	155.944
Dotaciones	20.126	-	-	1.866	1.866
Retiros	-	(12)	-	(49.492)	(49.504)
Trasposos (Notas 9 y 11)	-	-	-	(70.827)	(70.827)
Saldo a 31 de octubre de 2013	20.126	134	-	37.345	37.479

Provisiones para impuestos-

Con fecha 7 de diciembre de 2011 fue notificada a la Sociedad la sentencia al recurso correspondiente a la inspección fiscal para el Impuesto sobre Sociedades del año 1996, en la cual el Tribunal Supremo emitió una sentencia desfavorable. Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad procedió al pago de dicha sanción.

Provisión para riesgos y gastos - No corrientes

El epígrafe “Provisiones para riesgos y gastos” incluye, principalmente, el valor razonable de las garantías financieras entregadas a las sociedades dependientes del subgrupo Asentia y a la sociedad dependiente Abix Service, S.L. El detalle de los importes provisionados, junto con su movimiento, se detalla a continuación:

a) Conversión warrants

La sociedad participada Asentia Project, S.L.U. tiene 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* será el mayor entre: i) 12 euros por acción, ii) el valor nominal de las acciones de la Sociedad, o iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los *warrants*.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad registró en el epígrafe “Provisiones no corrientes” del balance de situación, una provisión por importe de 41.777 miles de euros, con el fin de cubrir el valor razonable de las garantías entregadas, mediante los *warrants* de Asentia Project descritos en el párrafo anterior. El importe de la provisión se determinó 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. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad ha revertido 20.029 miles de euros asociados a la citada provisión de acuerdo con la evolución del NAV Inmobiliario a la fecha de cierre, quedando una provisión por dicho concepto por importe de 21.748 miles de euros.

Asimismo, la sociedad participada Abix Service, S.L.U. tiene 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* será el mayor entre: i) 12 euros por acción, ii) el valor nominal de las acciones de la Sociedad, o iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los *warrants*.

A 31 de diciembre de 2013, la compañía ha procedido 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 ha determinado 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.

b) Garantías entregadas operación reestructuración deuda financiera DUE, S.L.U.

Al 31 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. mantenía un préstamo por importe de 150.000 miles de euros, que se encontraba garantizado mediante hipoteca sobre el suelo mantenido por dicha sociedad en Dos Hermanas (Sevilla) y la pignoración de las participaciones sociales de la mencionada sociedad dependiente.

Con fecha 19 de febrero de 2010, y dentro del “Acuerdo Marco de Refinanciación” de Inmobiliaria Colonial, S.A., se alcanzaron determinados acuerdos con la entidad BBVA, que contemplaban la ampliación del préstamo mencionado hasta un importe de 23.100 miles de euros para cubrir los costes de urbanización de las unidades de ejecución UE-1 y UE-2 de Dos Hermanas, así como los costes financieros asociados al préstamo y la contratación de un instrumento de cobertura que cubriera la totalidad del préstamo, el cual fue contratado con

fecha 31 de marzo de 2010. A 31 de diciembre de 2012, el saldo total dispuesto ascendía a 152.003 miles de euros.

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

Con fecha 20 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas (Sevilla) firmaron un nuevo convenio urbanístico de planeamiento y gestión para la reprogramación de la ejecución de las obras de urbanización de la UE1 y UE2, definiendo un nuevo plan de etapas con el objeto de adecuarlo a las actuales circunstancias y necesidades del municipio. Dicho convenio ha sido aprobado definitivamente durante el ejercicio 2013.

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 dependiente DUE 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 participada, junto con las sociedades Asentia Project, S.L.U. e Inmobiliaria Colonial, S.A. han llegado a un acuerdo con la entidad financiera que ha supuesto, 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, salvo por los avales concedidos descritos en la Nota 15, limitándose, por ello, únicamente el recurso a la sociedad participada Asentia Project, S.L.U. por la prenda de las participaciones sociales que ésta mantiene en Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.

La cancelación parcial de la deuda por parte de 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 ha realizado 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 2009 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 dependiente Asentia Project, S.L.U. ha formalizado una ampliación de capital en DUE 2009 mediante una aportación dineraria por importe de 10.473 miles de euros. Dichas aportaciones dinerarias

se han obtenido de la enajenación de diversas viviendas propiedad de Asentia Project, S.L.U. a la entidad de crédito BBVA.

Adicionalmente, se ha concedido 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 utilizará para conceder financiación a DUE 2009 con el objetivo de sufragar los costes asociados a las obras de urbanización pendientes de ejecución de la UE-1. Dicha financiación será dispuesta por la Sociedad a medida que DUE acredite 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.

Finalmente, y una vez formalizadas las anteriores operaciones, se ha cerrado la refinanciación del préstamo y crédito hipotecario pendiente en DUE, y que asciende a un total dispuesto de 92.095 miles de euros.

Como consecuencia de la firma de la citada operación de reestructuración, la Sociedad ha reconocido 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 2009, S.L. 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 devengarán y pagarán, 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 2009, S.L., y (iii) una vez satisfechas íntegramente las posiciones acreedoras de BBVA y Colonial frente a DUE 2009, S.L. y cancelados todos los pasivos de la Acreditada.

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

La provisión para riesgos y gastos al cierre del ejercicio 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 ha obtenido una línea de financiación del BBVA para cubrir dichas partidas. Al 31 de diciembre de 2013 se ha dispuesto de 6.300 miles de euros, que han sido destinados a financiar los costes de urbanización de la UE-1, que está llevando a cabo la sociedad participada DUE 2009, S.L. (Notas 9 y 15).

Finalmente, al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad ha reclasificado 70.827 miles de euros que a 31 de diciembre de 2012 figuraba como provisión para riesgos y gastos 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 ha considerado la situación patrimonial de la citada sociedad participada.

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 ha formalizado la venta del citado activo por importe de 73.000 miles de euros. En este sentido, la sociedad ha reclasificado, con anterioridad a la operación de venta, la provisión para riesgos y gastos reconocida por importe de 28.990 miles de euros y que se ha destinado 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 una vez concluya satisfactoriamente el proceso de reestructuración de la deuda descrito en la Nota 2.h, los Administradores de la Sociedad han optado 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.

Garantías comprometidas con terceros

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

Activos contingentes

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

- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por la compra de activos por la Sociedad para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculada o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006.
- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa 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.

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. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, están pendientes de resolución determinados recursos de apelación presentados, si bien los asesores al cargo de este asunto estiman que el riesgo para la Sociedad derivado de cualquiera de los mencionados recursos es remoto.

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 Kopérmico 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 Kopérmico 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 Kopérmico 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 Kopérmico han adjudicado 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 ha procedido 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

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

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			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos:	77.514	9.793	15.309	50.198	62.951	-	138.251	215.765	
- con terceros	77.514	9.793	15.309	50.198	62.951	-	138.251	215.765	
Préstamos sindicados	1.759.323	-	-	-	-	-	-	1.759.323	
- con terceros	1.030.792	-	-	-	-	-	-	1.030.792	
- con vinculadas (*) (**)	728.531	-	-	-	-	-	-	728.531	
Comisiones e intereses	21.355	-	-	-	-	-	-	21.355	
- con terceros	12.816	-	-	-	-	-	-	12.816	
- con vinculadas	8.539	-	-	-	-	-	-	8.539	
Gasto formalización									
Deudas	(7.076)	(100)	(97)	(95)	-	-	(292)	(7.368)	
Total	1.851.116	9.693	15.212	50.103	62.951	-	137.959	1.989.075	
- 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. Adicionalmente, con fecha posterior al cierre del ejercicio, la entidad Commerzbank, A.G ha formalizado la venta de su posición acreedora (Nota 23).

Ejercicio 2012

	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos:	35.893	74.898	43.345	25.689	64.948	22.250	231.130	267.023	
- con terceros	35.893	74.898	43.345	25.689	64.948	22.250	231.130	267.023	
Préstamos sindicados	-	1.714.163	-	-	-	-	1.714.163	1.714.163	
- con terceros	-	295.170	-	-	-	-	295.170	295.170	
- con vinculadas	-	1.418.993	-	-	-	-	1.418.993	1.418.993	
Comisiones e intereses	18.811	-	-	-	-	-	-	18.811	
- con terceros	3.448	-	-	-	-	-	-	3.448	
- con vinculadas	15.363	-	-	-	-	-	-	15.363	
Gasto formalización									
Deudas	(7.221)	(7.139)	(116)	(100)	(94)	-	(7.449)	(14.670)	
Total	47.483	1.781.922	43.229	25.589	64.854	22.250	1.937.844	1.985.327	
- con terceros	32.120	362.929	43.229	25.589	64.854	22.250	518.851	550.971	
- con vinculadas (Nota 19)	15.363	1.418.993	-	-	-	-	1.418.993	1.434.356	

Durante el ejercicio 2013, se han producido diversos cambios de titularidad en algunas de las deudas financieras de la Sociedad, si bien la Sociedad no tiene evidencia que dichas operaciones se hayan realizado a valores que difieran significativamente de su valor razonable.

Préstamos –

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantiene préstamos con garantía hipotecaria de determinadas inversiones inmobiliarias y de activos mantenidos para la venta, por importe de 205.199 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2012, el importe ascendía a 258.690 miles de euros.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha cerrado acuerdos con algunas entidades financieras, con las que mantiene préstamos bilaterales, para la fijación de un nuevo calendario de pagos para las cuotas con vencimiento previsto en el ejercicio 2013, con el fin de adecuar dichos vencimientos a las disponibilidades de tesorería de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2013, existe un préstamo hipotecario vinculado a dos inmuebles descritos en la Nota 8, que se encuentra sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieras. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dichas ratios se cumplen.

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

	Miles de Euros			
	2013		2012	
	Deuda	Valor de mercado del activo	Deuda	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (*) – Patrimonio (Notas 7 y 11)	205.199	233.363	258.690	331.452
Total	205.199	233.363	258.690	331.452

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

La Sociedad tiene dispuestos préstamos adicionales sin garantía hipotecaria por importe de 10.566 y 8.333 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

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

- La Sociedad garantiza la deuda senior de la sociedad participada Abix Service, S.L.U. (42.359 miles de euros a 31 de diciembre de 2013) mediante garantías hipotecarias de segundo rango sobre dos inmuebles sitios en Madrid, así como con prenda sobre las rentas de dichos inmuebles (Nota 8).

El contrato de financiación de la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. establece que si la ratio del LtV se sitúa por encima del 85%, la sociedad debe amortizar el préstamo hasta que se restituya dicha ratio financiera, pudiendo utilizar para ello las rentas generadas por la propia sociedad dependiente, y en la medida que éstas sean insuficientes, las rentas de dos inmuebles de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2013 dicha ratio financiera ha superado el 85% y el préstamo de la Sociedad a la sociedad dependiente Abix, por el mencionado concepto, asciende a 6.553 miles de euros.

- Según se indica en la Nota 14, y tras la reestructuración de la deuda de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., la Sociedad ha cancelado sus obligaciones de aportar fondos para cubrir las necesidades de tesorería de su sociedad dependiente en caso de producirse desviaciones en el proyecto inmobiliario de dicha sociedad.
- Adicionalmente, la Sociedad mantenía una garantía mediante hipoteca de segundo rango sobre un activo inmobiliario sito en Madrid y hasta un máximo de 40.000 miles de euros, sobre el préstamo hipotecario de 45.000 miles de euros más sus intereses devengados por importe de 8.377 miles de euros, mantenido con Sareb (anteriormente el préstamo pertenecía a Bankia) por la sociedad

participada Asentia Project, S.L.U, y la deuda de Riofisa S.A.U. por importe máximo de 10.000 miles de euros, así como con prenda sobre la renta de dicho inmueble. Dicha garantía ha sido cancelada mediante el acuerdo alcanzado con fecha 19 de diciembre de 2013 con la Sareb, que ha supuesto la enajenación de dicho inmueble y el repago de la deuda asociada al inmueble vendido (Nota 11).

- Finalmente, la Sociedad tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores al 31 de diciembre de 2013 por importe de 33.212 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:
 - 5.484 miles de euros concedidos en garantía de compromisos adquiridos por la sociedad Asentia Project, S.L.U. En este sentido, la Sociedad y la citada sociedad dependiente mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia Project deberá resarcir a la Sociedad de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.
 - 5.000 miles de euros concedidos en garantía de compromisos adquiridos por la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Al respecto, dicha sociedad dependiente mantiene una cuenta corriente pignorada por el citado importe en garantía de los avales emitidos por la Sociedad.

Préstamo Sindicado –

El detalle por tramos de la financiación sindicada a 31 de diciembre de 2013 y 2012, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Colonial -</i>				
Facility A – Tramo 1	1.626.710	1.626.710	1.626.710	1.626.710
Pik Penalty – Tramo 1	-	61.409	-	-
Facility A – Tramo 2	70.482	70.482	87.900	87.900
Facility A – Tramo 3 Revolving(*)	48.384	(439)	48.384	(447)
Pik Penalty – Tramo 3	-	1.161	-	-
Total financiación sindicada de Colonial	1.745.576	1.759.323	1.762.994	1.714.163

(*) A los efectos del cómputo del nominal dispuesto, la Sociedad presenta el importe dispuesto del Tramo 3 Revolving del Facility A que asciende a 31.916 miles de euros minorado por el saldo de la cuenta corriente restringida, por importe de 31.194 miles de euros y que es garantía de dicho importe dispuesto. La diferencia, por importe de 722 miles de euros, corresponde al importe de los intereses capitalizados como mayor importe de la deuda, que ascienden a 1.161 miles de euros, minorado por los 439 miles de euros de intereses generados por dicha cuenta corriente.

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

1. Tramo A1: Deuda *senior* por importe inicial de 1.650.012 miles de euros, garantizado mediante (i) garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios sitios en territorio español por importe de 1.409.808 miles de euros (Nota 7), (ii) garantía pignoratícia sobre el 51% de las acciones de SFL titularidad de la Sociedad, (iii) garantías sobre depósitos titularidad de la Sociedad obtenidos de la venta de activos y (iv) garantía pignoratícia sobre las participaciones sociales mantenidas por la Sociedad en la sociedad participada Torre Marenstrum. A 31 de diciembre de 2013, el importe de

este tramo asciende a 1.688.119 miles de euros, de los cuales 61.409 corresponden a los intereses capitalizados.

2. Tramo A2: Deuda por importe inicial de 87.900 miles de euros con garantía de primer rango sobre el 2,1% de la participación mantenida por la Sociedad participada en SFL y 20 títulos de FCC. A 31 de diciembre de 2013, el importe de este tramo asciende a 70.482 miles de euros, amortizado parcialmente por Colonial durante el 2013 por importe de 17.418 miles de euros como consecuencia de la enajenación de las acciones de FCC (Nota 12).
3. Tramo A3: Tramo Revolving con límite inicial de 62.966 miles de euros. A 31 diciembre de 2013, el límite de dicho tramo asciende a 48.384 miles de euros, amortizado parcialmente durante el ejercicio 2012, por importe de 14.582 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013, están dispuestos 30.755 miles de euros, que se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida en garantía de dicho tramo. Asimismo el nominal dispuesto se ha visto incrementado por la capitalización de intereses en 1.161 miles de euros.

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

Según establece el contrato de financiación y sus modificaciones posteriores, si con fecha 30 de junio de 2013, la Sociedad no hubiera amortizado anticipadamente un valor acumulado del 18%, el margen adicional aplicado sobre la totalidad de los tramos dispuestos A1 y A3, se situaría en 450 puntos básicos devengado a partir del 1 de enero de 2013. Adicionalmente, si con fecha 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no ha amortizado anticipadamente un valor acumulado del 25%, el margen adicional aplicable sobre la totalidad de los tramos dispuestos A1 y A3, será de 686 puntos básicos devengado a partir del 1 de enero de 2014.

En consecuencia y puesto que la Sociedad no ha amortizado anticipadamente el valor acumulado anteriormente descrito, se ha registrado el gasto financiero adicional de 450 puntos básicos sobre el importe de la deuda de dichos tramos, que ha supuesto la capitalización de un importe de 62.570 miles de euros, 61.409 correspondientes al tramo A1 y 1.161 correspondientes al tramo A3. Asimismo, se ha devengado 13.545 miles de euros de gasto financiero adicional que aún no se han llegado a capitalizar.

De acuerdo en lo descrito en la Nota 2.h a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad sigue negociando con sus principales entidades financieras acreedoras con la finalidad de revisar los términos de su deuda financiera, que vence, principalmente, en diciembre de 2014.

Otros compromisos y restricciones de la financiación sindicada Colonial -

Entre los compromisos y restricciones asumidos por la Sociedad, y con las excepciones previstas en el propio Préstamo Sindicado, se encuentran las siguientes:

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

El Préstamo Sindicado puede ser declarado vencido anticipadamente en el caso de cambio de control de la Sociedad.

Cumplimiento de las ratios financieras-

La Sociedad debe cumplir semestralmente, las siguientes ratios financieras establecidas en el Acuerdo Marco de Refinanciación:

- LTV < 85%, entendido como el resultado de dividir el importe de la deuda (cifra de endeudamiento neto) de la Sociedad por el valor de mercado de sus activos más el valor neto de los activos de las participaciones que ésta posea en filiales destinadas al negocio patrimonial.
- RCSD > 1 (Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda), entendido como el porcentaje resultante de dividir el importe del flujo de caja operativo recurrente entre la carga financiera.

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad cumple las ratios financieras previstas en su contrato de financiación.

Comisiones e intereses -

El tipo de interés de financiación de la Sociedad para los ejercicios 2013 y 2012 ha sido del 3,05% y 3,23%. El *spread* medio de crédito de la Sociedad de los ejercicios 2013 y 2012 se ha situado en 176 y 174 puntos básicos sobre el Euribor, respectivamente, sin incorporar la penalización de 450 puntos básicos sobre el Préstamo Sindicado de la Sociedad según se describe anteriormente.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados y no pagados ascienden a 21.355 y 18.811 miles de euros, respectivamente. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, ascienden a 7.810 y 18.811 miles de euros, que corresponden a la periodicidad semestral del tipo de interés del préstamo sindicado, liquidándose en abril de 2014 y enero de 2013, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2013 se incluye 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 préstamo sindicado.

Gasto de formalización de deudas -

La Sociedad ha procedido a registrar durante el ejercicio 2013 en la cuenta de pérdidas y ganancias 7.303 miles de euros que corresponden principalmente a los costes del préstamo sindicado amortizados durante el ejercicio. Durante el ejercicio 2012, dichos costes ascendieron a 6.969 miles de euros.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 20.113 y 40.347 miles de euros respectivamente. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen saldos pignorados.

A 31 de diciembre de 2013 se encuentra registrado en este epígrafe un nuevo depósito con Banco Popular que asciende a 5.000 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 2013 y 2012, a 6.654 y 6.796 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 2013 y 2012 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	582	2.463	7.437	5.352
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	10.891	22.319
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	80	79
Total saldos corrientes	582	2.463	18.408	27.750
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	6.330	9.588
Hacienda Pública, deudora por créditos fiscales	253.639	267.694	-	-
Impuesto diferidos por aportación (Nota 9)	-	51.250	-	49.868
Impuesto diferido por fusión (Nota 1)	-	-	23.459	29.515
Otros impuestos diferidos	-	11.088	7.704	21.410
Total saldos no corrientes	253.639	330.032	37.493	110.381

(*) A 31 de diciembre de 2013 incluía 1.826 y 1.688 miles de euros de intereses devengados corrientes y no corrientes, respectivamente (3.846 y 1.175 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2012).

Inmobiliaria Colonial, S.A. es la sociedad cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal 006/08 desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trata de sociedades cotizadas. La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2012 incluye, adicionalmente a la Sociedad, a Riofisa, S.A.U., Inmocaral Servicios, S.A.U., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., Riofisa Internacional, S.L., Riofisa Sema, S.L., Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L., Asentia Project, S.L.U. Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U, Abix Service, S.L.U., Asentia Gestión, S.L.U., Riofisa Este, S.L. y Asentia Invest, S.L.U.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2013 y 2012 es la siguiente:

A 31 de diciembre de 2013

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo de actividades continuadas (antes de impuestos)			(105.693)
Diferencias permanentes:			
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)
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	930	-	930
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	-	35.912	(35.912)
Deterioro cartera FCC	-	65.193	(65.193)
Deterioro cartera Abix Service,	3.228	-	3.228
Deterioro cartera Asentia Gestión y Asentia Invest	1	-	1
Deterioro cartera Torre Marenostrom, 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)
Base imponible (resultado fiscal)	284.299	288.282	(109.676)

A 31 de diciembre de 2012

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo de actividades continuadas (antes de impuestos)			(316.747)
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL	14.004	52.227	(38.223)
Gastos ampliación de capital	-	42	(42)
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	486	191	295
Sanciones y recargos	8	-	8
Otros	81	116	(35)
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	1.003	-	1.003
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	-	61.630	(61.630)
Deterioro cartera Abix Service, Asentia Gestión y Asentia Invest (Nota 9)	4.749	2.461	2.288
Deterioro cartera Asentia Project	-	288.124	(288.124)
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L. (Nota 9)	2.975	-	2.975
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	57	(57)
Corrección monetaria deducida fusión	-	486	(486)
Provisiones no deducibles	179.056	8.012	171.044
Bajas diferido por plusvalías activos y existencias	42.776	-	42.776
Gastos financieros no deducibles	70.845	-	70.845
Otros	117	1.210	(1.093)
Base imponible (resultado fiscal)	316.100	414.556	(415.203)

La diferencia entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012 por diferencias permanentes corresponde, fundamentalmente, a los siguientes conceptos:

- A los dividendos obtenidos de la sociedad dependiente francesa SFL en aplicación de la exención sobre los dividendos procedentes de sociedades no residentes, por importe de 52.127 y 52.227 miles de euros. La sociedad SFL se encuentra acogida al régimen fiscal especial SIIC, que entre otros aspectos establece que aquellos accionistas que ostenten más de un 10% del capital social de una sociedad SIIC y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes al tipo general del impuesto sobre sociedades francesas (33,33%), se verán sometidas a una retención del 20% en sede de la sociedad SIIC. A tal efecto, y para evitar la retención en origen de las rentas SIIC distribuidas vía dividendo, la Sociedad procede a la renuncia parcial de la exención anterior, por importe de 12.071 y 14.004 miles de euros, dando cobertura al requisito de tributación mínima en sede del accionista tal y como fija el régimen SIIC.
- La Sociedad ha notificado al Consejo de Administración de SFL que Inmobiliaria Colonial, S.A. ha tributado parcialmente por dichos dividendos y, en consecuencia SFL no debe proceder a la retención en origen comentada previamente. Asimismo, la Sociedad ha garantizado a SFL que se haría cargo, en su caso, de las cantidades que tuvieran que ser liquidadas en Francia como consecuencia de dicha interpretación.
- La Sociedad ajusta en la base imponible del impuesto la corrección monetaria de los inmuebles enajenados durante el ejercicio. El importe del ajuste corresponde a la corrección monetaria generada desde el 30 de septiembre de 2006 - se encuentra registrada como menor impuesto diferido derivado de las plusvalías asignadas a los inmuebles tras la OPA lanzada sobre Inmobiliaria Colonial, S.A.

(Nota 1)- y la fecha de venta del activo en cuestión. A 31 de diciembre de 2013, como consecuencia de las ventas realizadas en el ejercicio, el importe de dichos ajustes ha ascendido a 8.360 y 486 miles de euros, respectivamente.

- 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.
- Provisiones fiscalmente no deducibles (Nota 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 2013 y 2012 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2013

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

(*) No registrados contablemente

A 31 de diciembre de 2012

	Miles de Euros			
	Aumentos	Bases imponibles		Cuota (*)
		Disminuciones	Total	Total
Por impuesto corriente:				
Gastos de ampliación de capital	-	(42)	(42)	(13)
Total impuesto corriente	-	(42)	(42)	(13)
Por impuesto diferido:				
Con origen en el ejercicio corriente-				
Valoración de instrumentos financieros derivados	4.031	-	4.031	1.209
Total impuesto diferido	4.031	-	4.031	1.209
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	4.031	(42)	3.989	1.196

(*) No registrados contablemente

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2013 y 2012 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Total Resultado contable antes de impuestos	(105.693)	(316.747)
Diferencias permanentes (*)	(32.134)	(37.955)
Resultado contable ajustado	(137.827)	(354.702)
Base Imponible no registrada contablemente	137.827	354.702
Desactivación de créditos fiscales	-	(520.403)
Regularización IS ejercicios anteriores	(1.648)	(93)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.648)	(520.496)
- Por operaciones continuadas	(1.648)	(520.496)

(*) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no se incluyen 42 miles de euros de gastos de ampliación 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. (Nota 1). Dicha deuda está garantizada mediante hipoteca sobre varias fincas de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. Durante el primer semestre del ejercicio 2013, se ha reconsiderado 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 dependiente Asentia Project, S.L.U. Durante el primer semestre del ejercicio 2013, se ha reconsiderado 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 está garantizado mediante hipoteca sobre una finca de la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U.

Durante el ejercicio 2010, como consecuencia de la cancelación y nueva constitución de la hipoteca sobre la totalidad de los activos en renta situados en territorio español propiedad de la Sociedad, otorgada en garantía de la financiación sindicada (Nota 15), la Sociedad presentó solicitud de aplazamiento a 5 años de la totalidad del impuesto de Actos Jurídicos Documentados devengado por un importe total de 14.844 miles de euros. De ellos, el tramo correspondiente a los inmuebles sitos en Catalunya, por importe de 6.763 miles de euros, fue aprobado por la Generalitat de Catalunya, y el resto, por importe de 8.081 miles de euros, correspondiente a los activos situados en Madrid, fue aprobado por la Comunidad de Madrid. La deuda fue garantizada mediante hipoteca sobre diversas fincas propiedad de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U.

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad presentó solicitud de aplazamiento a 5 años de un total de 1.233 miles de euros correspondientes al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 del grupo de consolidación fiscal del cual la Sociedad es cabecera, y que fue aprobado el 12 de enero de 2012. Dicho aplazamiento se garantiza mediante hipoteca sobre una finca de la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U. En los diez primeros meses del ejercicio 2013, la Agencia Tributaria ha procedido a la compensación de 1.007 miles de euros a cuenta de este aplazamiento.

La distribución de los pagos pendientes derivados de los aplazamientos anteriores por vencimiento, sin incluir intereses, a 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre 2012 se detallan a continuación:

A 31 de diciembre de 2013

	Miles de euros						
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 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
Total	9.065	3.659	983	-	-	4.642	13.707

A 31 de diciembre de 2012

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

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 se encuentran registrados 3.514 y 5.021 miles de euros de intereses devengados y no liquidados derivados de los aplazamientos anteriormente citados.

Impuestos diferidos de activo y pasivo-

El detalle del saldo de las cuentas de activos y pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2013 y 2012, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

A 31 de diciembre 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.U.	1.567.193	470.158
Deterioro cartera Torre Marenstrum, S.L.	4.196	1.259
Deterioro cartera Abix Service, S.L.	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
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.679.088	1.703.726
Por operaciones en grupo fiscal	531.160	159.348
Total operaciones con sociedades del grupo fiscal	531.160	159.348
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
Total deducciones pendientes	148.789	44.637
Total diferidos de activo	6.359.037	1.907.711
Saldo registrado contablemente	845.463	253.639

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
Total pasivos por impuesto diferido	146.730	44.019
Saldo registrado contablemente	103.877	31.163

A 31 de diciembre 2012

Impuestos diferidos de Activo	Miles de euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	3.402.125	1.020.637
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	252.183	75.655
Deterioro participación FCC (Nota 9)	65.194	19.558
Deterioro cartera Asentia Project S.L.U.	1.567.193	470.158
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L.	4.382	1.315
Deterioro cartera Abix Service, S.L	683	205
Anticipado Portillo	171.070	51.321
Gastos financieros no deducibles	70.845	21.253
Otros	184.406	55.322
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.718.081	1.715.424
Por operaciones en grupo fiscal	526.583	157.975
Total operaciones con sociedades del grupo fiscal	526.583	157.975
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	96.687	29.006
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	51.823	15.547
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	3	1
Total deducciones pendientes	148.513	44.554
Total diferidos de activo	6.393.177	1.917.953
Saldo registrado contablemente	1.100.107	330.032

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de euros	
	Importe	Efecto impositivo
Por operaciones Grupo fiscal	42.853	12.856
Diferimiento por reinversión	25.100	7.530
Diferido aportación no dineraria	166.227	49.868
Diferido por Fondo comercio financiero	1.457	437
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	78.198	23.459
Total pasivos por impuesto diferido	313.835	94.150
Saldo registrado contablemente	335.977	100.793

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

El balance de situación a 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjunto recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales de la Sociedad por bases imponibles negativas por importes de 143.242 y 157.296 miles de euros, respectivamente.

En las tablas siguientes se presentan las bases imponibles negativas, registradas y no registradas, generadas por la Sociedad, separando las generadas antes de su inclusión en el grupo de consolidación fiscal de las generadas dentro del mismo:

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	Bases imponibles	Último ejercicio de compensación
2000	12.979	2018
2001	5.468	2019
2003	140	2021
2004	38.515	2022
2005	36	2023
2006	25.053	2024
2007	356.235	2025
2008	1.272.908	2026
2009	887.018	2027
2010	653.512	2028
2011	270.814	2029
2012	415.203	2030
2013	109.676	2031
Total	4.047.557	

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad es cabecera del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones de la Sociedad con otras sociedades del grupo son eliminadas de la base imponible, difiriendo su inclusión en la base imponible aportada al grupo fiscal, hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades dentro del perímetro de consolidación, con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal. En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre la base imponible negativa y la base imponible negativa registrada a 31 de diciembre de 2013, resultante de aplicar los ajustes anteriores a la sociedad:

	Miles de Euros
Agregado de bases imponibles negativas individuales:	4.047.557
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(531.161)
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.799)
Total bases imponibles negativas	3.506.597
- Registradas contablemente	477.472
- No registradas contablemente	3.029.125

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

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

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

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

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

	Miles de Euros			
	2014	2015	2016	2017
Reinversión efectuada por la Sociedad	32.672	70.438	5.613	27.610
Renta asociada	3.723	5.956	216	1.009

Al respecto, los Administradores de la Sociedad consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad o por el grupo fiscal del que es cabecera, en su caso.

A 31 de diciembre de 2013, las deducciones por reinversión pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
2002	458	2017
2003	3.316	2018
2004	1.056	2019
2005	92	2020
2006	1.314	2021
2007	7.275	2022
2008	1.185	2023
2009	434	2024
2010	713	2025
2011	39	2026
2012	123	2027
	16.005	

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por otras deducciones -

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2013 por insuficiencia de cuota en ejercicios anteriores y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2006	7.544	2013
	2007	12.482	2014
	2008	7.863	2015
	2009	286	2016
	2010	274	2017
	2011	355	2018
	2012	202	2019
	2013	83	2020
Deducción por formación	2009	1	2024
		29.090	

Recuperación de los impuestos diferidos de activo–

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

Al 31 de diciembre de 2012, los Administradores de la Sociedad revaluaron el plan de negocio, considerando la negativa evolución del mercado inmobiliario en el pasado ejercicio, así como las expectativas del negocio patrimonialista en España en el medio y largo plazo. En este sentido, dicho plan de negocio contemplaba, fundamentalmente, los resultados de las actividades ordinarias de la Sociedad para el periodo proyectado de 18 años, obtenidos a partir de la cartera actual de inmuebles en patrimonio de la Sociedad. Los resultados de las actividades ordinarias 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. Por el contrario, por prudencia y por la incertidumbre de los mercados, a los efectos de evaluar la recuperación de los créditos fiscales, el plan de negocio aprobado al cierre del ejercicio 2012 no contemplaba ni la rotación anual de los activos de la cartera actual de la Sociedad, ni la realización de operaciones de inversión y de ampliación de capital, ni la materialización de una rotación final del 50% de la cartera patrimonial.

De acuerdo con el plan de negocio aprobado, la Sociedad saneó 520 millones de euros de créditos fiscales activados a 31 de diciembre de 2012.

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

A 31 de diciembre de 2013, los Administradores de la Sociedad han reevaluado el plan de negocio. La sensibilidad de las hipótesis mencionadas anteriormente, sobre la recuperación de los activos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2013, se detalla en el siguiente cuadro:

	Millones de Euros
Crecimiento de rentas (1% inferior al considerado)	-
% de Ocupación (1% inferior al considerado)	(3)

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

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2013, la Sociedad ha firmado 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.

Durante el mes de julio de 2013, se ha comunicado a la Sociedad el inicio de actuaciones inspectoras con carácter parcial en referencia al Impuesto de Sociedades correspondiente al ejercicio 2008, limitándose a ciertas operaciones societarias realizadas en dicho ejercicio.

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

Saldos con sociedades del grupo de consolidación fiscal -

Los saldos mantenidos por la Sociedad con otras sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal a 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 se presentan en la siguiente tabla:

A 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
Total	1.847	436

A 31 de diciembre 2012

Sociedad	Miles de Euros	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Riofisa, S.A.U	4.121	253
Riofisa Internacional, S.L.	-	29
Asentia Project, S.L.U.	-	11
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, 2009 S.L.U.	-	4
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	69
Total	4.121	366

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	
	2013	2012
Arrendamiento de edificios	57.730	68.494
Prestación de servicios	1.339	1.113
Ingresos por participaciones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 4.p)	52.403	53.700
Total	111.472	123.307

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2013	2012
Barcelona	20.809	24.081
Madrid	36.921	44.413
Francia (*)	52.127	52.227
Otros	1.615	2.586
Total	111.472	123.307

(*) 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	
	2013	2012
Sueldos y salarios	6.047	5.496
Seguridad Social a cargo de la Empresa	822	774
Otros gastos sociales	(2.083)	1.558
Indemnizaciones	225	9
Total	5.011	7.837

A 31 de diciembre de 2012 la línea de "Otros gastos sociales" recogía 1.233 miles de euros, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio del plan de retribución a largo plazo descrito en la Nota 20. A 31 de diciembre de 2013 dicho plan ha sido cancelado y se ha procedido a revertir la provisión acumulada hasta cierre del ejercicio, que ascendía a 3.084 miles de euros.

Deterioro del inmovilizado

El movimiento del deterioro por variación de valor de inmovilizado a 31 de diciembre de 2013 y 2012 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
Saldo a 31 de diciembre de 2011	6.349	167.338	81.093	570.909
Dotación	1.951	141.075	23.105	166.131
Cancelación	-	-	(5.092)	(5.092)
Saldo a 31 de diciembre de 2012	8.300	308.413	99.106	731.948
Dotación	649	59.242	23.976	83.867
Cancelación	-	-	(85.717)	(85.717)
Saldo a 31 de diciembre de 2013	8.949	367.655	37.365	730.098

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Dotaciones total inmovilizado	83.867	166.131
Aplicaciones total inmovilizado	-	-
Total deterioro/aplicaciones	83.867	166.131

Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2013 y 2012 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Ingresos financieros:		
Ingresos financieros	390	906
Ingresos por dividendos de FCC	-	827
Otros ingresos financieros	2.295	7
Total ingresos financieros	2.685	1.740
Gastos financieros:		
Gastos formalización préstamos	(7.303)	(6.969)
Intereses de deudas (*)	(122.873)	(57.303)
Gastos coberturas	(17.240)	(11.627)
Gastos financieros activados (Notas 4.c)	48	457
Total gastos financieros	(147.368)	(75.442)
Variación en instrumentos derivados	(294)	(134)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(294)	(134)
Deterioro de la participación financiera SFL (Nota 9)	34.504	61.630
Deterioro de la participación financiera Abix Service, S.L.U. (Nota 9)	(880)	(4.747)
Deterioro de la participación financiera Torre Marenstrum, S.L. (Nota 9)	186	(2.923)
Deterioro participación financiera Asentia Gestión, S.L.U (Nota 9)	(1)	(3)
Deterioro otras responsabilidades (Nota 14)	118.474	(155.767)
Deterioro de créditos con la sociedad participada DUE (Nota 9)	(70.827)	-
Deterioro participación FCC (Nota 12)	-	(20.504)
Otros deterioros	(108)	(111)
Resultado de la venta de la participación FCC	5.202	-
Resultado de la venta parcial de la participación SFL (Nota 9)	(48)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	86.502	(122.425)
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(58.475)	(196.261)

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

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de Euros				
	Servicios Prestados	Ingresos/(gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Dividendos recibidos(*)	Amortización de préstamo
Torre Marenostrom, S.L. (*)	161	-	-	771	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	57	-	-	-	-
Asentia Project, S.L.U.	763	-	250	-	-
Abix Service, S.L.U.	42	(1.656)	-	-	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	-	-	52.127	-
Riofisa, S.A.U.	316	-	205	-	-
HM Treasury (**)	-	(22.962)	-	-	-
Calyon, Sucursal en España	-	(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)	-	-	-
Total	1.339	(77.904)	5.279	52.898	252

(*) 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 Marenostrom, S.L., al tratarse de un dividendo con cargo a prima de emisión.

(**) Se incluyen las operaciones realizadas con The Royal Bank of Scotland Group, PLC (participada por HM Treasury) 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.

Ejercicio 2012

	Miles de Euros				
	Servicios Prestados	Ingresos/(gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Dividendos recibidos	Amortización de préstamo
Torre Marenostrom, S.L.	156	-	-	1.473	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	56	-	-	-	-
Asentia Project, S.L.U.	553	-	182	-	-
Abix Service, S.L.U.	41	(1.904)	-	-	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	-	-	52.227	-
Riofisa, S.A.U.	307	-	10	-	-
HM Treasury (*)	-	(11.537)	-	-	5.158
Calyon, Sucursal en España	-	(10.925)	-	-	5.017
Commerzbank A.G.	-	(10.133)	-	-	5.156
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	(785)	2.685	-	-
Banco Popular Español, S.A.	-	(73)	-	-	-
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	(9.067)	-	-	5.001
Total	1.113	(44.424)	2.877	53.700	20.332

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

Con fecha 22 de octubre de 2012, la Sociedad firmó dos contratos de arrendamiento con la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U. por el uso de las oficinas y aparcamientos situados en Paseo de la Castellana 52 y José Abascal 56. La vigencia de dichos contratos es hasta el 31 de diciembre de 2015. A 31 de diciembre de 2013 el importe correspondiente asciende a 211 miles de euros.

Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Ejercicio 2013

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 Marenstrum, S.L.	-	32	-	-	-	-	-	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	11	-	-	-	-	(69)	-	-
Asentia Project, S.L.U.	-	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)	-
Deterioros:									
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	(70.827)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	6.553	502	501	1.941	(42.359)	(728.531)	(436)	(8.539)	3

(*) 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.

Ejercicio 2012

Activo/(Pasivo)	Miles de Euros							
	Créditos concedidos no corrientes (Nota 9)	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos por Efecto impositivo corrientes	Deudas con empresas del grupo no corrientes	Deuda bruta con entidades de crédito (Nota 15)	Deudas con empresas del Grupo corrientes	Comisiones e intereses financieros (Nota 15)	Derivados a largo plazo – Activo (Nota 10)
Torre Marenostrom, S.L.	-	32	-	-	-	-	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	11	-	(68)	-	-	-	-
Asentia Project, S.L.U.	-	189	154	(12)	-	(110)	-	-
Grupo Riofisa	-	93	4.402	(282)	-	-	-	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	-	-	-	(4)	-	(410)	-	-
Abix Service, S.L.	3.894	12	-	(40.598)	-	(63)	-	-
HM Treasury (*)	-	-	-	-	(359.660)	-	(3.920)	38
Calyon, Sucursal en España	-	-	-	-	(350.220)	-	(3.813)	22
Commerzbank A.G.	-	-	-	-	(359.943)	-	(3.919)	9
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	-	-	-	(349.170)	-	(3.711)	-
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	-	-	-	-	-	-	13
Banco Popular Español, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	1
Total	3.894	337	4.556	(40.964)	(1.418.993)	(583)	(15.363)	83

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

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2013 y 2012 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	
	2013	2012
Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*):	1.072	874
Dietas:	497	303
Dietas Consejeros	465	285
Dietas adicionales del Presidente	32	18
Remuneraciones fijas:	857	905
Retribución Consejeros	457	500
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	166	175
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	106	110
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	128	120
Total	2.426	2.082
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:	1.387	1.127

(*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de alta dirección.

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, 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 545 y 561 miles de euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2009 la Sociedad contrató una póliza de seguro sobre las obligaciones convertibles en acciones con vencimiento a 5 años que supuso en el ejercicio 2010 un desembolso de 382 miles de euros.

Por otra parte, la Sociedad no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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.

Adicionalmente, algunos de los actuales miembros del Consejo de Administración podrían percibir una indemnización por cambio de control en el capital social de la Sociedad (Nota 13).

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2013 está formado por 7 hombres, mientras que a 31 de diciembre de 2012 estaba formado por 10 hombres.

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

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

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

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

- Que el crecimiento del NAV neto de la Sociedad fuera superior a la media simple observada del NAV por acción de determinadas sociedades inmobiliarias,
- Que el crecimiento del cash flow consolidado recurrente fuera de al menos un 20%,
- Que la revalorización del NAV por acción de la sociedad dependiente Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) superara a la media simple del NAV de determinadas sociedades inmobiliarias francesas,
- Que el NAV neto por acción de la Sociedad mostrase un crecimiento del 100%, y
- Que se cumplieran los elementos básicos del Plan Estratégico.

Todos los indicadores mencionados se referían al periodo de cuatro años comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 1 de enero de 2015. A 31 de diciembre de 2012 y 2011 se registró una provisión por importe de 1.233 y 617 miles de euros, respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos (Nota 13 y 18).

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

	Número de acciones máximas
D. Juan José Brugera Calvo	400.000
D. Pedro Viñolas Serra	600.000
Comité de Dirección	710.000
Total	1.710.000

Asimismo, el plan aprobado contemplaba un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de las acciones entregadas no fuera en ningún caso superior en un 100% a la cotización media de la acción de la Sociedad en el mes de abril de 2011, tomando como referencia el número de acciones en que se divide el capital social tras el acuerdo de agrupación de acciones descrita en la Nota 13.

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

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

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 del Grupo, 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 el 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.

En el supuesto de que se adoptara por Colonial un acuerdo que pudiera afectar negativamente y de modo sustancial a las acciones de Colonial o que implicara una variación del número de acciones en circulación como consecuencia de la modificación del valor nominal de las mismas, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, realizará los ajustes necesarios para que se mantenga la equivalencia de prestaciones de este Plan de Entrega de Acciones. El mismo ajuste se realizará en el caso de fusión, integración o escisión. Dichos ajustes serán realizados sobre la base de prácticas de mercado habituales ampliamente aceptadas para decisiones tales como el reparto de dividendos, ejercicio de warrants existentes u otras decisiones que tendrían un impacto técnico dilutivo en el “valor por acción”.

Asimismo, el Consejo acordará la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes a cada uno de los beneficiarios en el caso de que tenga lugar un “supuesto de liquidez sustancial”. Un “supuesto de liquidez sustancial” tendrá lugar en caso de que se autorice una oferta pública de adquisición con la finalidad de adquirir la totalidad del capital social de Colonial, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente. En este último caso, la liquidación anticipada del Plan estará sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En el caso de que la oferta tuviera como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de Colonial, y no se produzca un cambio de control, no se procederá con carácter previo a la entrega de las acciones y deberá establecerse un sistema de retribución equivalente alternativo, basado en la sustitución de la distribución de acciones prevista por un reparto de efectivo equivalente. Si con posterioridad a la exclusión de cotización de las acciones de Colonial tuviese lugar una operación que implicase un cambio de control, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente, el Consejo acordará la liquidación anticipada del Plan y la entrega de la remuneración máxima prevista en efectivo, sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En el supuesto de que durante la vigencia de este Plan, el Presidente o el Consejero Delegado fueran despedidos de forma improcedente, la Junta General no prorrogue su mandato o fueran cesados de sus cargos sin justa causa tendrán derecho a la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número

máximo de acciones pendientes de liquidar durante los años que quedaran para la finalización del plazo de duración del Plan, excepto cuando el despido improcedente tenga lugar durante los años 2014 y 2015, en cuyo caso tendrán derecho a recibir el 50% del número máximo de acciones pendientes de liquidar si el despido tiene lugar en 2014 o el 66% si el despido tiene lugar en 2015.

Los beneficiarios perderán su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente, rescisión con justa causa o en caso de dimisión por iniciativa de los mismos, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos los beneficiarios perderán cualquier derecho sobre acciones otorgadas.

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 2013 y 2012 ascienden a 874 y 977 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, dietas y otras retribuciones. Durante el último trimestre de 2013, un miembro de la alta dirección de la Sociedad ha pasado a ostentar funciones de alta dirección en la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U.

Hasta 31 de diciembre de 2012 la alta dirección ha estado formada por 2 hombres y 2 mujeres. Al 31 de diciembre de 2013, la alta dirección de la Sociedad está formada por 1 hombre y 2 mujeres.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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, ha acordado 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 quedará sometida a que Colonial acuerde la reestructuración de su deuda financiera sindicada, que vence, principalmente, el 31 de diciembre de 2014 (Nota 15).

El Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, fijará los términos y condiciones a los que se someterá dicha retribución, el importe exacto de la misma y la distribución entre los miembros del Comité de Dirección y, en particular, las cantidades que correspondan al Presidente y al Consejero Delegado en su calidad de Consejeros ejecutivos. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá informar previamente cualquier liquidación de esta retribución extraordinaria y contingente a los beneficiarios de la misma. La retribución extraordinaria y contingente no se considerará parte de la retribución consolidable ni indemnizable de los beneficiarios.

Considerando la situación del proceso de reestructuración de la deuda de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013, se ha registrado en el epígrafe "Provisiones corrientes" del balance de situación, una provisión por importe de 4.000 miles de euros, dado que se estima que el proceso concluirá favorablemente.

Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores y las personas vinculadas a éstos.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 los actuales y antiguos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en cumplimiento con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, han declarado que han mantenido participaciones en el capital u ostentado cargos en los Consejos de Administración de las sociedades detalladas en el siguiente cuadro, las cuales tienen por objeto social actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad que el desarrollado por Inmobiliaria Colonial, S.A.

Persona	Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
D. Juan José Brugera Clavero	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Presidente del Consejo de Administración	0,00%
D. Pedro Viñolas Serra	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,00%
	SIIC de París, S.A.	Consejero	0,00%
	Asentia Invest, S.L.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	0,00%
	Asentia Project, S.L.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	0,00%
	Abix Service, S.L.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	0,00%
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,00%
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Ninguna	Ninguna	-
D. Luis Maluquer Trepas	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,00%
D. Javier Faus Santasusana	Ninguna	Ninguna	-
HDA Conseil S.A.R.L representado por D. Henri d'Ambrières	Ninguna	Ninguna	-

Con fecha 17 de junio, 3 de julio, 29 de julio, 25 de noviembre y 27 de noviembre de 2013, los consejeros D.Jean-Luc Ransac (consejero dominical representante de Credit Agricole), D.Carlos Gramunt Suárez (consejero dominical representante de La Caixa), D.José María Sagardoy Llonis (consejero dominical representante de Banco Popular), D.Alberto Ibáñez González (consejero dominical representante de HM Treasury) y D.Alain Chetrit (consejero dominical representante de Colony) han presentado su dimisión. Con fecha 31 de julio de 2013 y 26 de septiembre de 2013 se han nombrado como nuevos consejeros a Luis Maluquer Trepas (otro consejero externo) y HDA Conseil, S.A.R.L. representado por D.Henri d'Ambrières (nuevo consejero Dominical), respectivamente.

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

Por su parte, ninguna persona vinculada a alguno de los consejeros de acuerdo con lo establecido en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, ha mantenido ninguna participación, ni ha ostentado ningún cargo en alguna sociedad con objeto social análogo al de Inmobiliaria Colonial, S.A.

21. Otra información

Personal

El número de personas empleadas a 31 de diciembre de 2013, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre	
	2013	
	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	5	4
Técnicos titulados y Mandos intermedios	10	7
Administrativos	12	33
TOTAL	27	44

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2013, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	Nº Medio de empleados
	2013
Direcciones Generales y de Área	11
Técnicos titulados y Mandos intermedios	17
Administrativos	46
Total	74

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2013 y 2012, 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 2013	Ejercicio 2012
Servicios de Auditoría	399	359
Servicios Relacionados con Auditoría	12	4
Otros servicios (*)	121	162
Total	532	525

(*) Incluye 15 miles de euros en concepto de traducciones, tanto del ejercicio 2013 como 2012.

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

Gestión del capital: Política y objetivos

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

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera, así como el de las sociedades participadas Asentia Project, S.L.U., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., Abix Service, S.L.U., Torre Marenstrum S.L., Inmocaral Servicios, S.A.U. y Riofisa, S.A.U., con el fin de asegurar que cada una de ellas sean capaces de hacer frente a sus deudas y maximizar el retorno a su accionista.

La estructura de capital de la Sociedad, así como el de las sociedades participadas, directa o indirectamente, viene determinada como consecuencia de los acuerdos adoptados en el “Acuerdo Marco de Refinanciación” firmado el 19 de febrero de 2010 entre Inmobiliaria Colonial, S.A. y las entidades de crédito, e incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias, caja y activos líquidos, y patrimonio neto, que incluye los distintos conceptos establecidos en la normativa mercantil vigente. En este sentido, las sociedades participadas Asentia Project, S.L.U. y Abix, Service, S.L.U., mantienen deudas convertibles en préstamos participativos bajo determinadas condiciones que, de acuerdo con el Real Decreto-ley 7/1996, tienen la consideración de patrimonio neto para la determinación del patrimonio mercantil en la evaluación de si la sociedad se encuentra incurso en cualquiera de las causas de disolución establecidas en la Ley de Sociedades de Capital.

La gestión del capital de la Sociedad y de sus sociedades participadas tiene en cuenta, dichos préstamos participativos, así como lo establecido en el Real Decreto 3/2013, por el que se prorrogan las medidas adoptadas en el Real Decreto 10/2008, según el cual, no se tendrán en cuenta a los efectos de determinar el patrimonio neto mercantil, las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias. La gestión del capital de las sociedades participadas tiene en cuenta, en su caso, dichos préstamos participativos, así como la previsión de los administradores en el caso de que no se extiendan las medidas económicas establecidas en el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero.

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 2013 asciende a un importe negativo de 22.927 miles de euros, la pérdida consolidada atribuible asciende a 546.928 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 6.519.831 y 213.111 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					
	2013			2012		
	Importe	%	% número de facturas	Importe	%	% número de facturas
Realizados dentro del plazo máximo legal	16.990	53%	66%	14.673	55%	68%
Resto	14.865	47%	34%	11.945	45%	32%
Total pagos del ejercicio	31.855	100%		26.618	100%	100%
PMP (días) de pagos fuera del plazo máximo legal	97			107		
PMPE (días) de pagos	37			32		
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	2.965			2.079		

(*) La Ley 15/2010, de 5 de julio, en su disposición transitoria segunda establece que los periodos de pago en las operaciones de comerciales se ajustarán progresivamente hasta situarse en los 60 días a partir del 1 de enero de 2013.

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2013 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 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.

23. Hechos Posteriores

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se han producido los hechos posteriores siguientes:

- Con fecha 25 de febrero de 2014 la sociedad Asentia Project, SL ha procedido a ampliar su capital social en la cifra de 13 miles de euros mediante la puesta en circulación de 12.800 participaciones sociales de 1 euro de nominal cada una de ellas. Dicha ampliación de capital ha sido íntegramente asumida mediante la compensación de créditos por parte de 3 entidades acreedoras del préstamo sindicado de Asentia Project S.L. Como consecuencia de dicha ampliación de capital, la participación de Inmobiliaria Colonial S.A. hasta la fecha, como socio único de Asentia Project S.L., se ha visto reducida hasta el 18,99%.

En la misma fecha ha sido nombrado un nuevo Consejo de Administración de Asentia Project S.L., formado por cuatro miembros de los cuales uno lo es en representación de Inmobiliaria Colonial S.A..

Ambas circunstancias determinan la pérdida de control de la Sociedad sobre la sociedad Asentia Project S.L. produciéndose por lo tanto la salida de dicha sociedad y de sus filiales (Grupo Asentia) fuera del perímetro de consolidación del cual Inmobiliaria Colonial S.A. es Sociedad Dominante, y dándose por cumplido uno de los compromisos para la ejecución, por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, del aumento de capital por importe de 1.000 millones de euros,

aprobado bajo el punto tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas del pasado 21 de enero de 2014, tal y como se describe en la nota 2.h.

- Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración para proceder a 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 acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción, en los términos descritos en la Nota 2.h. Con fecha 17 de febrero de 2014, ha sido inscrita la reducción de capital anterior en el Registro Mercantil de Barcelona.
- Con fecha 30 de diciembre de 2013 finalizó el último periodo voluntario de conversión de las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad. Se ha solicitado la conversión de 358 obligaciones, que supondrán una ampliación de capital con prima de emisión por un importe de 1 miles de euros, mediante la emisión de 1.890 nuevas acciones a un valor nominal de 0,25 euros por acción, junto con una prima de emisión de 24,75 euros por acción. Con fecha 17 de febrero de 2014, ha sido inscrita dicha ampliación de capital (Nota 13).

Con fecha 14 de marzo de 2014 se alcanzará la fecha de vencimiento de la emisión de obligaciones y finalizará el último periodo de interés de la emisión, momento en que todas las obligaciones pendientes serán convertidas obligatoriamente en acciones de la Sociedad.

ANEXO I

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
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:										
Torre Marenstrum, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	10.577	1.093	-	771	55%	-	-	26.399
Asentia Gestión, S.L.U. (anteriormente denominada Acrostic Invest, S.L.U.)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	7	(1)	-	-	100%	-	-	13
Abix Service, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	869	(2.681)	(811)	-	-	100%	-	-	8.663
Asentia Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	(1)	(1)	-	-	100%	-	-	3
SOCIEDADES DEL GRUPO										
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A.:										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	40, rue Washington 75008 París (Francia)	93.058	955.547	44.844	-	52.127	53,14%	-	-	1.370.746
Segpim, S.A.	40, rue Washington 75008 París (Francia)	39	167	771	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	153	15	474	-	-	-	100%	Segpim	-
MAUD SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	80	(15)	(88)	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(13)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(14)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	40, rue Washington 75008 París (Francia)	2	(5)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	40, rue Washington 75008 París (Francia)	94.872	-	7.592	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	40, rue Washington 75008 París (Francia)	15.000	2.592	2.070	-	-	-	50%	SFL	-
SCI Parchamps	40, rue Washington 75008 París (Francia)	1.558	2.480	(7.057)	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Pargal	40, rue Washington 75008 París (Francia)	9.120	(5.486)	4.773	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Parhaus	40, rue Washington 75008 París (Francia)	1.500	(4.054)	2.911	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	1.143	7.928	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	40, 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
SOCIEDADES DEL GRUPO ASENTIA PROJECT, S.L.U.										
Asentia Project, S.L.U.	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%	-	-
SOCIEDADES DEL GRUPO RIOFISA, S.A.U. :										
Riofisa, S.A.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	8.973	(35.430)	(154.516)	-	-	-	100%	Asentia Project, S.L.U.	-
Riofisa Este, S.L.U. (antes Riofisa Procam, S.L.)	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	18.991	(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.	Montreal, Nr Bucharest, Piata Montreal, Nr 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.	-

ANEXO I

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

2012	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 19)				Coste
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:										
Torre Marenostrum, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	11.197	558	-	1.473	55%	-	-	26.894
Asentia Gestión, S.L.U. (anteriormente denominada Acroscopic Invest, S.L.U.)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	9	(1)	-	-	100%	-	-	13
Abix Service, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	869	3.026	(5.742)	-	-	100%	-	-	8.663
Asentia Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	-	(1)	-	-	100%	-	-	3
SOCIEDADES DEL GRUPO										
SOCIÉTÉ FONCIÈRE										
LYONNAISE, S.A.:										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	40, rue Washington 75008 París (Francia)	93.058	1.062.039	(41.972)	-	52.227	53,45%	-	-	1.378.716
Segpim, S.A.	40, rue Washington 75008 París (Francia)	39	166	337	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	153	15	773	-	-	-	100%	Segpim	-
MAUD SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	80	(12)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(11)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(12)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	40, rue Washington 75008 París (Francia)	2	(4)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	40, rue Washington 75008 París (Francia)	94.872	-	9.137	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	40, rue Washington 75008 París (Francia)	15.000	2.861	(269)	-	-	-	50%	SFL	-
SCI Parchamps	40, rue Washington 75008 París (Francia)	1.558	2.391	88	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Pargal	40, rue Washington 75008 París (Francia)	9.120	(8.826)	3.340	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Parhaus	40, rue Washington 75008 París (Francia)	1.500	(5.900)	1.847	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	1.143	10.446	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	40, rue Washington 75008 París (Francia)	56.934	101.249	10.076	-	-	-	100%	SFL	-
SP SIIC PARIS (*)	24 Place Vendôme 75001 París (Francia)	68.955	610.986	22.435	-	-	-	29,60%	SFL	-

(*) Los datos corresponden a 30.06.2012.

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

Continuación

2012	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 19)				Coste
SOCIEDADES DEL GRUPO ASENTIA PROJECT, S.L.U.										
Asentia Project, S.L.U. (*)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	8.305	(467.250)	(225.113)	-	100%	-	-	3
Inmocaral Servicios, S.A.U.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	9.015	1.363	(2.245)	-	-	-	100%	-	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	C/ General Riera 3, 2º 07003 Palma de Mallorca (España)	2.944	11.146	(1.783)	-	-	-	69,97%	-	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3.333	6.756	(44.520)	-	-	-	100%	-	-
SOCIEDADES DEL GRUPO RIOFISA, S.A.U. :										
Riofisa, S.A.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	8.973	138.541	(173.971)	-	-	-	100%	Asentia Project, S.L.U.	-
Riofisa Este, S.L.U. (antes Riofisa Procam, S.L.)	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	18.991	(4.361)	(9.519)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Sur, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	4.800	(6.785)	(15.429)	-	-	-	50,10%	Riofisa, S.A.U.	-
Necsa, Nuevos Espacios Com., S.A.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	34.825	1.730	(9.717)	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U.	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	300	52	(5)	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Dehesa, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	14.491	(6.756)	(7.470)	-	-	-	69,31%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	13.703	(5.819)	(872)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Internacional, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	80.944	(37.775)	(31.019)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U. Riofisa, S.A.U. - 99,99% / Riofisa Internacional, S.L. 0,01%	-
Riofisa Sema, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	88	(42)	(16)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	15	(9)	(3)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Goldale Real Estate, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2, Bucarest (Rumania)	34.273	(15.639)	(8.288)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Masterange Imobiliare, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumania)	21.762	(8.848)	(6.395)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-

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

Continuación

2012	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 19)				Coste
Riofisa Real Estate, S.R.L.	Montreal, Nr Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucarest (Rumanía)	10	(477)	(56)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Bulgaria, Eood	2 Maria Louiza Blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	21.030	(16.432)	(5.762)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Developments Eood	2 Maria Louiza Blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	46.700	(30.902)	(2.550)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2013

1. Situación de la Sociedad

Entorno macroeconómico

Los mercados cierran con tono positivo un año 2013, durante el cual han ido recobrando firmeza y estabilidad gracias a la contribución de tres grandes factores: la mejora de las condiciones macroeconómicas, la reducción de múltiples riesgos que han supuesto serias amenazas para la estabilidad financiera global en el pasado reciente y en tercer lugar, las políticas monetarias ultralaxas del bloque de países desarrollados. Aunque con matices, esperamos que las condiciones favorables se mantengan en el próximo ejercicio y sustenten la continuidad del buen comportamiento de los activos de riesgo.

La economía española se despidió de 2013 con datos que invitan al optimismo. Los indicadores del cuarto trimestre del 2013 confirman el crecimiento y sugieren cierta aceleración en el ritmo de avance de la actividad económica en el tramo final del año. El año 2013 finalizó con un avance del PIB del 0,3% intertrimestral en el cuarto trimestre del ejercicio. La previsión de crecimiento para el conjunto de 2014 se sitúa en el 0,8% anual, una tasa que no se alcanzaba desde 2008. El año 2014 se perfila como un año clave para apuntalar los pilares que deben apoyar el crecimiento futuro de la economía española.

Situación del mercado de alquiler España

Barcelona

Barcelona ha registrado en el año 2013 la menor contratación de oficinas en los últimos dieciséis años. El último trimestre del año ha tenido una contratación de casi 64.000 m², que sumados a los 122.000 m² acumulados en trimestres anteriores suman 186.300 m², la menor contratación anual desde 1997. Pese a estas cifras, según algunos analistas, la noticia positiva es que parece que el sector se está reactivando en los últimos meses: el último trimestre ha sido más activo que el trimestre anterior y el más activo del año. Además, a finales de este año 2013 se han producido alquileres que suponen nuevas implantaciones en Barcelona o crecimientos de compañías en el mismo edificio en el que estaban, tendencia que hacía tiempo que no se veía.

Debido al bajo volumen de contratación de este ejercicio y a la entrega del proyecto de Cornerstone en el distrito del 22@, proyecto por el momento vacío, ha hecho repuntar ligeramente la tasa de disponibilidad. A finales de 2013 dicha tasa de disponibilidad se sitúa en 14,6%. En la zona CBD la tasa de disponibilidad se sitúa en un 10,3%.

Las rentas prime en el mercado de oficinas de Barcelona parece que han tocado fondo situándose en 17,50 €/m²/mes. Después de cinco años de continuos descensos, los principales brokers, afirman que ya se ha completado un ajuste que ha supuesto un descenso de más del 40% en las rentas máximas de la zona de Paseo de Gracia/Diagonal. La tendencia a corto y medio plazo será la estabilización en los alquileres de oficinas. Además, la falta de oferta futura de oficinas en Barcelona ayudará a mantener las rentas.

Madrid

La contratación de oficinas y High-Tech del cuarto trimestre ha alcanzado los 105.000 m², cifra altamente superior a la realizada durante el tercer trimestre. El total de contratación para el año 2013, acumula los 366.000 m², lo cual supera claramente las cifras del 2012 (más del 30%), y supera ligeramente las cifras de contratación del 2011, si bien no alcanza las del 2010 que se situaron por encima de los 400.000 m² (media histórica del mercado).

La tasa de disponibilidad media en el mercado de Madrid se sitúa en un 11,9% y en la zona CBD en un 9,1%. La oferta disponible de oficinas y High-Tech ha mostrado un ligero aumento de 17.000 m², a causa de la desocupación de productos High-Tech en la zona de la Periferia y Satélite, si bien este aumento no ha llegado a un incremento del 1%, claramente muy por debajo de los porcentajes que se habían producido en años anteriores. La escasez de producto de calidad con superficies superiores a 2.000m² en CBD está actuando como un sólido suelo de los precios frente a la tendencia bajista del mercado, lo que además motiva que la disponibilidad de este submercado se mantenga en el 9%.

La oferta futura se mantiene en mínimos, en parte motivada por la ausencia de financiación para proyectos nuevos, y en parte porque los promotores están esperando una consolidación de las perspectivas macroeconómicas más positivas que ayude a reactivar la demanda suficientemente. Durante el último trimestre del año 2013 no se han terminado proyectos nuevos y aquellos a punto de finalizar se han retrasado a los primeros meses del año 2014.

Las rentas prime en Madrid siguen manteniéndose en 24,25 €/m²/mes por quinto trimestre consecutivo, lo que parece indicar, según algunos analistas, que el final del ciclo se acerca cada vez más para los mejores productos del mercado. Según los brokers, el segmento de mercado que se mantiene estable corresponde a edificios modernos y/o rehabilitados de la zona prime, precisamente por la escasez de espacio de calidad en esta zona.

Fuentes: Informes Diciembre 2013 de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, Aguirre Newman

Estructura organizativa y funcionamiento

Inmobiliaria Colonial, S.A. es una inmobiliaria de referencia en el mercado de oficinas de calidad de la zona euro. Se configura como uno de los principales operadores en el mercado inmobiliario español y europeo. La Sociedad aglutina una cartera inmobiliaria valorada en más de 1.027 millones de euros, con una clara vocación patrimonialista centrada en la explotación y desarrollo de edificios para alquiler y con una destacada presencia en el negocio de alquiler de oficinas de calidad en las zonas “prime” de los mercados de Madrid y Barcelona.

Actualmente la compañía se encuentra en un proceso de reestructuración de su deuda financiera.

El Consejo de Administración de la Sociedad comenzó al inicio del pasado año 2013 conversaciones con sus acreedores financieros con el fin de acordar la reestructuración de un préstamo sindicado por un importe aproximado de 1.800 millones de euros, cuyo vencimiento se sitúa a finales de diciembre de 2014. Dicho proceso ha quedado enmarcado, a su vez, en un plan de recapitalización de la compañía que permita afrontar el pago de la deuda y asegurar la viabilidad a futuro de la misma así como proteger el interés social. En este contexto, se han analizado y valorado, a lo largo de estos últimos meses, opciones estratégicas con la finalidad de reducir el importe de la deuda, como la venta de activos, incluyendo la desinversión total o parcial de la participación de Inmobiliaria Colonial, S.A en Société Foncière Lyonnaise (SFL), o la posibilidad de realizar aumentos de capital. Dichas opciones han significado la apertura y mantenimiento de conversaciones y la recepción de ofertas de diferentes inversores.

En este contexto, con fecha 21 de enero de 2014 se ha realizado una Junta General Extraordinaria de Accionistas enmarcada en el proceso de refinanciación de la deuda de la Sociedad, donde el Consejo de Administración ha expuesto los esfuerzos realizados durante los meses anteriores para llegar a un acuerdo con los bancos acreedores y con potenciales inversores con la finalidad de reestructurar la deuda de la Sociedad y recapitalizarla. Como resultado de dichas negociaciones, el Consejo de Administración ha recibido, entre otros, tres compromisos de inversión individuales y vinculantes, sujetos a determinadas condiciones, de los siguientes grupos inversores:

- Del Grupo Villar Mir para invertir, de manera independiente, efectivo en la Sociedad por un importe total máximo de 300 millones de euros a través de un aumento de capital dinerario por emisión de acciones ordinarias con iguales derechos a las acciones actualmente en circulación,
- De Grupo Santo Domingo para invertir, de manera independiente, efectivo en la Sociedad por un importe total de 100 millones de euros a través de un aumento de capital dinerario por emisión de acciones ordinarias con iguales derechos a las acciones actualmente en circulación,

- De Amura Capital (entidad vinculada a Mora Banc Grup, S.A.) para invertir, de manera independiente, efectivo en la Sociedad por un importe total de 100 millones de euros a través de un aumento de capital dinerario por emisión de acciones ordinarias con iguales derechos a las acciones actualmente en circulación.

Dichos inversores han manifestado a la Sociedad que cada uno de ellos actúa de manera independiente y no es parte ni tiene intención de suscribir ningún acuerdo entre ellos ni con ningún accionista o tercero en relación con la adquisición de acciones de la Sociedad o el ejercicio de sus derechos de voto. Los citados compromisos de inversión están sujetos a determinadas condiciones.

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

El total de ingresos por rentas alcanza los 57.730 miles de euros. Adicionalmente la compañía ha realizado ventas de activos por un importe de 97.862 miles de euros.

El margen de venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material es negativo por importe de 267 miles de euros.

Una vez descontadas las amortizaciones y provisiones, la compañía alcanza una pérdida de 47.218 miles de euros.

El resultado financiero neto alcanza un importe negativo de 58.475 miles de euros, importe que ha venido determinado principalmente por los intereses de deudas con empresas del grupo y asociadas y por los intereses de deudas con entidades de crédito cuyo importe ha ascendido a un gasto de 147.368 miles euros.

El resultado después de impuestos, procedente de operaciones continuadas alcanza un resultado negativo de 107.341 miles de euros.

Negocio de Alquiler

La superficie en explotación sobre rasante a diciembre de 2013 asciende a 266.411m², con un porcentaje de ocupación del 77,7% (76,6% en Barcelona y 78,5% en Madrid).

Durante el año 2013 la división de patrimonio ha revisado/renovado contratos que representan una superficie total de 65.124m² sobre rasante (el 20% de la superficie sobre rasante en explotación a diciembre de 2012).

3. Evolución previsible

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

Mercado de Madrid

Según algunos analistas, la previsión de desarrollo de nuevos proyectos para los próximos dos años es francamente baja. Está previsto que en el año 2014 se incorporen únicamente al mercado de oficinas de Madrid 71.406 m², de los cuales el 19% tienen usuario comprometido a fecha 1 de enero de 2014. Destaca, por tamaño, el proyecto ubicado en Avenida América 81 (22.000 m²). Para el año 2015 está previsto que se incorporen al mercado 123.683 m² destacando, en este caso, la segunda fase de la nueva sede de BBVA.

Asimismo, por el lado del promotor, resaltan que los primeros síntomas significativos de movimiento vienen dados principalmente por las rehabilitaciones de edificios en zonas céntricas, destacando proyectos como Génova 17, Hernani 59, O'Donnell 12, Paseo de Recoletos 4 y Castellana 77.

El buen comportamiento por parte de la demanda registrado en el año 2013, los bajos niveles de renta actuales, la mejora de los datos macroeconómicos y la mayor confianza empresarial hacen que algunos analistas consideren mejoras en los niveles futuros de contratación bruta para el año 2014, pudiendo alcanzar los 425.000 m², lo que supondría un incremento del 7,5% respecto al nivel de absorción bruta alcanzado en el año 2013.

Se cree que la disponibilidad va a marcar las variables fundamentales del mercado así como el ritmo de evolución de las mismas. Los datos actuales de desocupación son altos, además hay que considerar como afectarán a esta cifra los futuros cambios de sede de empresas como BBVA, Vodafone, Cepsa, etc. Por el lado positivo, parece que se ralentiza en la práctica el desalojo de edificios por parte de las Administraciones Públicas. De todas formas, la evolución de la disponibilidad va a estar más marcada por el comportamiento de la contratación que por la nueva oferta que se incorpore al mercado.

Los precios de alquiler van a estar muy condicionados por los niveles de disponibilidad existentes en cada zona analizada. En la zona Prime-CDN, tras apreciar ligeros incrementos en los precios medios durante los últimos 6 meses, debería confirmarse esa estabilización o inclusive registrar nuevos incrementos. En las zonas más periféricas de la ciudad y como consecuencia de los altos niveles de disponibilidad apreciados, todavía va a continuar el ajuste en sus niveles de renta, no obstante habrá diferenciación para aquellos edificios mejor ubicados y con mejores calidades técnicas.

Mercado de Barcelona

Durante los próximos 12 meses, los nuevos proyectos que se incorporarán al mercado totalizarán 24.000 m², destacando que tan solo el 24% de dichos proyectos (5.700 m²) entran en el mercado como disponibles.

Para el año 2014, teniendo en cuenta la mejora de la situación económica y la evolución ya producida en otras plazas como Madrid, los principales analistas prevén unos mayores niveles de absorción, estimándose una contratación bruta de 225.000 m² para el total del año.

La tasa de disponibilidad deberá descender ligeramente como consecuencia de la escasa nueva oferta que se va a incorporar al mercado, la mejora estimada en los niveles de contratación y una reducción del stock disponible de oficinas consecuencia del cambio a uso hotelero de algunos edificios.

Observando el comportamiento de los precios de alquiler durante el último semestre del año 2013, los principales brokers vaticinan que se estabilicen las rentas medias en las mejores zonas del mercado. En el resto, las rentas de alquiler seguirán ajustándose en función de los niveles de disponibilidad concreta que muestre cada una y del ritmo de contratación efectiva durante el periodo.

4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

Véase apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013.

5. 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.

6. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2013 Inmobiliaria Colonial S.A. no ha realizado operaciones con acciones propias. A 31 de diciembre de 2013, mantiene un saldo final de 1.710.000 acciones de 1.710.000 euros de valor nominal, que representan un 0,76% del Capital Social de la Sociedad. Como consecuencia de la reducción de capital inscrita con fecha 17 de febrero de 2014, el valor nominal de las acciones propias asciende a 427 miles de euros (Nota 23).

7. Hechos posteriores

Véase Nota 23 de las cuentas anuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. correspondiente al ejercicio 2013.

8. Otros aspectos

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

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

Véase apartado A.1 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores

Véanse apartados A.10 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013.

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

Véanse apartados A.2 y H del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013.

d) Cualquier restricción al derecho de voto

Véase apartado A.10 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013.

e) Los pactos parasociales

Véase apartado A.6 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013.

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

Nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración

Véanse apartados C.1.19 y C.1.21 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013.

Modificación de Estatutos sociales de la Sociedad

Véase apartado B.3 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013.

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

Poderes de los miembros del Consejo de Administración

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

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

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

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

Poderes relativos a la posibilidad de emitir y recomprar acciones

Véase apartado A.9 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013.

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

Véase apartado C.1.44 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013.

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

Véase apartado C.1.45 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013.

9. Informe anual de Gobierno Corporativo

A los efectos del artículo 526 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual del Gobierno Corporativo del ejercicio 2013 forma parte del presente Informe de Gestión.