

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (el “Grupo”), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2013, el estado de resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.g de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que el Grupo Colonial presenta un fondo de maniobra negativo de 2.043 millones de euros, sin considerar los activos y pasivos mantenidos para la venta, como consecuencia, básicamente, del préstamo sindicado mantenido por la Sociedad Dominante 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 Dominante, 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 Dominante, 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 del Grupo Colonial 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 consolidado adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C 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. **20/14/01576**
IMPORT COL·LEGIAL: **96,00 EUR**

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

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2013,
elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de
Información Financiera e
Informe de Gestión Consolidado

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Fondo de comercio	7	120.000	120.000	Capital Social		225.919	225.918
Activos intangibles	-	2.035	1.498	Prima de emisión		109	102
Inmovilizado material	8	32.952	34.269	Reservas Sociedad Dominante		1.083.485	1.083.591
Inversiones inmobiliarias	9	4.916.066	4.782.137	Resultados negativos de ejercicios anteriores Sociedad Dominante		(837.243)	-
Activos financieros no corrientes	10	309.750	294.914	Reservas consolidadas		(193.463)	48.822
- Inversiones por el método de la participación		302.341	286.560	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		(18.358)	(1.008)
- Otros activos financieros		7.409	8.354	Otros instrumentos de patrimonio		2.488	3.955
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	19	142.592	216.564	Valores propios		(59.945)	(60.047)
Otros activos no corrientes	11	30.709	30.663	Resultado del ejercicio		(546.928)	(1.129.005)
ACTIVO NO CORRIENTE		5.554.104	5.480.045	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		(343.936)	172.328
				Intereses minoritarios		1.272.765	1.219.637
				PATRIMONIO NETO	14	928.829	1.391.965
				Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15 y 16	627.895	2.587.495
				Emisión de obligaciones y valores similares	15	995.587	993.574
				Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	19	184.776	237.164
				Provisiones no corrientes	18	767	2.038
				Otros pasivos no corrientes	17	23.643	22.846
				PASIVO NO CORRIENTE		1.832.668	3.843.117
Deudores comerciales y otros	12	47.476	48.607	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15 y 16	2.059.521	208.048
Activos financieros corrientes	13	951	13.168	Emisión de obligaciones y valores similares	15	13.619	13.619
Activos por impuestos	19	20.995	18.817	Acreedores comerciales	17	101.220	106.536
Efectivo y medios equivalentes	15	53.557	69.017	Pasivos por impuestos	19	25.507	34.068
Activos no corrientes mantenidos para la venta	25	842.748	1.623.806	Provisiones corrientes	18	20.609	316
ACTIVO CORRIENTE		965.727	1.773.415	Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta	25	1.537.858	1.655.791
TOTAL ACTIVO		6.519.831	7.253.460	PASIVO CORRIENTE		3.758.334	2.018.378
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		6.519.831	7.253.460

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

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

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Miles de Euros)

Estado del resultado integral	Nota	2013	2012
Importe neto de la cifra de negocios	21	213.111	225.293
Otros ingresos	21	4.095	5.039
Gastos de personal	21	(18.789)	(21.137)
Otros gastos de explotación	21	(39.997)	(34.630)
Amortizaciones		(1.490)	(1.331)
Variación neta de provisiones		(17.682)	(26.088)
Resultados netos por ventas de activos	21	(9.056)	(3.766)
Beneficio de explotación		130.192	143.380
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	21	37.430	19.093
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	21	(649)	(59.923)
Ingresos financieros	21	22.861	26.695
Resultado Sociedades por el procedimiento de la participación	10 y 21	20.969	20.967
Gastos financieros	21	(235.723)	(176.055)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	13 y 21	(107)	(20.621)
Resultado antes de impuestos		(25.027)	(46.464)
Impuesto sobre las ganancias	19	(34.817)	(528.778)
Resultado consolidado neto de actividades continuadas		(59.844)	(575.242)
Pérdida de actividades discontinuadas	25	(405.052)	(419.170)
Resultado consolidado neto		(464.896)	(994.412)
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(546.928)	(1.129.005)
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	14	82.032	134.593
Resultado básico por acción (Euros)	5	(2.439)	(5.019)
Resultado diluido por acción (Euros)	5	(2.439)	(5.019)
Otro resultado integral			
Resultado consolidado neto		(464.896)	(994.412)
Otras partidas del resultado integral registradas directamente en el patrimonio neto		37.883	(22.722)
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	16	44.884	(9.837)
Resultados por valoración de activos financieros mantenidos para la venta	13	-	(12.595)
Otros resultados		-	4.160
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores		(7.001)	(4.450)
Transferencias al resultado integral		6.844	30.148
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	16	6.844	9.644
Resultados por valoración de activos financieros mantenidos para la venta	13	-	20.504
Resultado integral consolidado		(420.169)	(986.986)
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(515.079)	(1.121.697)
Resultado global atribuido a intereses minoritarios		94.910	134.711
Resultado integral básico por acción (Euros)		(2,297)	(4,986)
Resultado integral diluido por acción (Euros)		(2,297)	(4,986)

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado integral correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

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

**ESTADO DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Miles de Euros)

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos ejercicios anteriores Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta	Valores propios	Otros instrumentos de patrimonio	Resultado	Intereses minoritarios	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2011	14	225.918	93	1.065.456	-	49.421	2.467	(7.909)	(59.543)	2.445	14.914	1.037.761	2.331.023
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	2.874	(3.475)	7.909	-	-	(1.129.005)	134.711	(986.986)
Aumento de capital		-	9	(42)	-	-	-	-	-	(9)	-	-	(42)
Distribución de resultado 2011		-	-	18.287	-	(3.373)	-	-	-	-	(14.914)	(47.645)	(47.645)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	-	(110)	-	-	-	-	-	110	-	-	-
Cartera valores propios		-	-	-	-	(100)	-	-	(504)	-	-	775	171
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	1.409	-	-	1.409
Variaciones de perímetro y otros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.035	94.035
Saldo a 31 de diciembre de 2012	14	225.918	102	1.083.591	-	48.822	(1.008)	-	(60.047)	3.955	(1.129.005)	1.219.637	1.391.965
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	-	31.849	-	-	-	(546.928)	94.910	(420.169)
Aumento de capital		-	1	7	(42)	-	-	-	-	(8)	-	-	(42)
Distribución de resultado 2012		-	-	-	(837.243)	(291.762)	-	-	-	-	1.129.005	(49.084)	(49.084)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	-	(89)	-	-	-	-	-	89	-	-	-
Cartera valores propios		-	-	-	-	-	-	-	102	-	-	90	192
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	(1.548)	-	267	(1.281)
Variaciones de perímetro y otros		-	-	25	-	49.477	(49.199)	-	-	-	-	6.945	7.248
Saldo a 31 de diciembre de 2013	14	225.919	109	1.083.485	(837.243)	(193.463)	(18.358)	-	(59.945)	2.488	(546.928)	1.272.765	928.829

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

Importes en miles de euros	Nota	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado de explotación		130.192	143.380
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		1.490	1.331
Variación de provisiones (neto) (+/-)	21	17.682	26.088
Otros	21	(1.281)	3.316
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	21	9.056	3.766
Resultado ajustado		157.139	177.881
Pagos por impuestos (-)		(21.040)	(16.061)
Dividendos recibidos de empresas asociadas (+)	10	9.066	3.065
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		3.110	(20.126)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		(9.038)	43.511
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		745	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		139.982	188.270
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(1.079)	(766)
Activos materiales	8	(151)	(27)
Inversiones inmobiliarias	9	(146.486)	(137.540)
Activos financieros		-	(663)
		(147.716)	(138.996)
Desinversiones en (+)			
Activos materiales	8	-	27
Activos financieros	10	17.514	19.064
Inversiones inmobiliarias	9	381.105	-
		398.619	19.091
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		250.903	(119.905)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados (-)	14	(49.084)	(47.645)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(250.078)	(373.121)
Intereses pagados (+/-)		(107.449)	(129.845)
Cancelación de instrumentos financieros derivados (-)		(17.620)	(47.469)
Operaciones con acciones propias (+/-)		55	171
		(424.176)	(597.909)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)		85.604	523.841
Gastos asociados con ampliaciones de capital		-	(42)
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		(15.245)	(95)
		70.359	523.704
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(353.817)	(74.205)
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		37.068	(5.840)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de actividades continuadas		69.017	65.926
Efectivo traspasado a las actividades discontinuadas		(52.528)	-
Efectivo o equivalentes variaciones del perímetro		-	8.931
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		53.557	69.017
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
1. Efectivo procedente de las actividades continuadas		52.528	-
2. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.237	(9.751)
3. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(8.043)	(259)
4. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(58.791)	(8.199)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	25	(11.069)	(18.209)

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013.

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

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

1. Actividad del Grupo Colonial

Actividad del Grupo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes para el periodo anual terminado a 31 de diciembre de 2013, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Colonial, han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha [28] de febrero de 2014.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013 y del resultado integral de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el periodo de doce meses terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2013, pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2013.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial, se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar

cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2013 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
Modificación de NIC 12 Impuesto sobre las ganancias- impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC 40.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011)	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIC 1 Presentación del Otro Resultado Global (publicada en junio 2011)	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Global	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012 (1 de enero de 2013 a efectos Inmobiliaria Colonial)
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la “banda de fluctuación”.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIIF 7 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Introducción de nuevos desgloses relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros según NIC 32	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Mejoras de las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo de 2012)	Modificaciones menores de una serie de normas	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Interpretación IFRIC 20 Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011)	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

La nueva definición del valor razonable de un pasivo, establecida en la NIIF 13, basada en el concepto de transferencia de dicho pasivo a un participante del mercado, confirma que el riesgo de crédito debe considerarse en el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Este es un aspecto en el que había diversidad en la práctica y el Grupo, amparado en la definición del valor razonable de un pasivo que hasta ahora se hacía en NIC 39 y que se basaba en un concepto de liquidación, había adoptado el enfoque de no incluir el impacto del riesgo propio de crédito en estas valoraciones. De esta manera, desde el 1 de enero de 2013 se ha incluido este riesgo en la valoración y, de acuerdo a la citada norma, el impacto de primera aplicación de esta norma se ha realizado de forma prospectiva junto con el resto de la variación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados, sin que ello haya supuesto un impacto significativo para el Grupo, debido al bajo nivel de riesgo de la sociedad dependiente SFL y al hecho que la cartera de derivados de la Sociedad Dominante tiene vencimiento en el corto plazo.

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

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria en Ejercicios Iniciados a partir de
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Sociedades de inversión: modificación NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39	No se espera que sea anterior a 1 de enero de 2017
Modificaciones a la NIC 36 Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a la NIC 39 Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones de la NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2014

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria en Ejercicios Iniciados a partir de
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2014
Interpretación IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

(*) El 1 de junio de 2012 el Accounting Regulatory Committee de la UE aprobó retrasar la fecha efectiva de la NIIF 10, 11 y 12 y las nuevas NIC 27 y NIC 28 a los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. Se permitirá la aplicación anticipada una vez que estas normas estén aprobadas para su uso en UE.

La aplicación de la norma NIIF 11 implicará el registro de determinadas sociedades que se encuentran actualmente consolidadas por integración proporcional mediante el método de la participación (Nota 2.e). Las sociedades dependientes que se verán afectadas por la norma NIIF 11 serán las sociedades rumanas Goldale Real Estate S.R.L. y Masterange Immobiliare S.R.L., ambas registradas como mantenidas para la venta.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

c) Moneda funcional

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

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

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

- Principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.g).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.c).
- Las pérdidas por deterioro de determinadas existencias que se derivan de un menor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 4.s).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4.m y 19)
- La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Notas 4.a y 7).
- La evaluación de los derechos potenciales de voto en la determinación de si la Sociedad Dominante mantenía el control sobre la sociedad participada Asentia Project, S.L.U. al 31 de diciembre de 2013 (Notas 2.e, 25 y 27).

- Las provisiones relativas a los planes de pensiones de prestación definida en el Grupo SFL. Al cierre de cada ejercicio, el Grupo calcula la provisión necesaria para hacer frente a los planes de pensiones del Grupo SFL a partir del cálculo realizado por actuarios independientes.

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

e) Principios de consolidación

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

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

Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre. En este sentido la sociedad participada Asentia Project, S.L.U. ha sido consolidada al 31 de

diciembre de 2013, dado que la posibilidad descrita en la Nota 25 de convertir el préstamo participativo en participaciones sociales de dicha sociedad, únicamente es ejecutable por las entidades de crédito durante un período de 30 días a partir de la fecha en que Asentia Project, S.L.U. emite el certificado acerca de las ratios financieras *Loan to Value* y *Net Loan to Value*. Al 31 de diciembre de 2013, los derechos potenciales de voto no eran ejercitables.

- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se incluye en el Anexo I).

Integración proporcional:

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

Consolidación por el método de la participación:

- Se consolidan por el método de la participación aquellas sociedades que tienen la consideración de sociedades asociadas. El coste de dichas participaciones se reconoce inicialmente por su coste de adquisición.
- Se consideran sociedades asociadas todas las entidades sobre las que Grupo Colonial ejerce una influencia significativa pero sobre las que no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.
- La participación del Grupo en los beneficios o pérdidas posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en el estado de resultado integral consolidado, mientras que los movimientos posteriores registrados directamente en las reservas de la sociedad asociada se reconocen directamente en el Patrimonio neto del Grupo. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, Grupo Colonial no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada.
- Las ganancias no realizadas por transacciones entre Grupo Colonial y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de Grupo Colonial en éstas. Asimismo, también se

eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si existe evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo que se transfiere.

7. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional significativo.
8. Los activos y pasivos de las operaciones en el extranjero (participaciones mantenidas por el subgrupo Riofisa en Bulgaria y Rumania) se convierten según los tipos de cambio vigentes en la fecha del estado de situación financiera consolidado. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del periodo, mientras que el resto de partidas de fondos propios se convierten aplicando el tipo de cambio histórico. Las diferencias de conversión que surjan, en su caso, se clasifican como patrimonio neto. Dichas diferencias de conversión se reconocen como ingresos y gastos en el periodo en que se realiza o enajena la inversión.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2013, la participación de la Sociedad Dominante en SFL se ha visto reducida del 53,451% al 53,142% como consecuencia del acuerdo alcanzado con la entidad financiera de la sociedad dependiente DUE para refinanciar su deuda (Nota 25). Como consecuencia del citado acuerdo, se han enajenado 143.765 acciones de la sociedad dependiente SFL por un importe de 6.513 miles de euros.

El efecto de esta variación en el perímetro de consolidación sobre los principales epígrafes del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2013, ha sido el siguiente:

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Miles de Euros
PATRIMONIO NETO:	
Reservas	29
Intereses minoritarios (Nota 14)	6.484
PASIVO CORRIENTE (Nota 25):	
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta	(6.513)
Total elementos de pasivo	-

Por su parte, las variaciones en el perímetro de consolidación del ejercicio 2012, fueron las siguientes:

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

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

En consecuencia, el estado de resultado integral al 31 de diciembre de 2013 recoge la totalidad de los resultados de dichas sociedades, mientras que el estado de resultado integral del ejercicio 2012 anterior recoge, únicamente, los resultados correspondientes al porcentaje de participación del Grupo Colonial desde la fecha efectiva de la toma de control. El efecto que esta variación en el perímetro de consolidación ha tenido sobre los principales epígrafes del estado de resultado integral consolidado al 31 de diciembre de 2013, ha sido el siguiente:

Estado del resultado integral	2013
Importe neto de la cifra de negocios	13.043
Otros gastos de explotación	(1.334)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	30.150
Resultado financiero	(3.047)
Resultado antes de impuestos	38.812
Impuesto sobre las ganancias	(13.434)
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	25.378
Resultado consolidado neto	25.378
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	-
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	25.378

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, las sociedades dependientes Asentia Invest, S.L.U., Asentia Gestión, S.L.U., Maud SAS (antes SB1 SAS), SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 están inactivas. Asimismo, y para ambas fechas, las sociedades Live in Spain, S.L. y Ariete, S.A. se encuentran en liquidación.

g) Principio de empresa en funcionamiento

En los ejercicios 2013 y 2012 el Grupo Colonial ha incurrido en pérdidas significativas como consecuencia, principalmente, del deterioro de valor de los activos inmobiliarios del subgrupo Asentia Project (Nota 25), de la carga financiera asociada al endeudamiento con entidades de crédito y del saneamiento de los créditos fiscales y del fondo de comercio registrados en el 2012.

A consecuencia de ello, el patrimonio neto consolidado es negativo por importe de 343.936 miles de euros. Sin embargo, el patrimonio neto de Inmobiliaria Colonial, S.A., Sociedad Dominante del grupo al 31 de diciembre de 2013 asciende a 323.234 miles de euros; siendo éste mayor que la cifra de su capital social, no encontrándose por tanto incurso en causa de disolución o de reducción obligatoria de capital social.

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 Inmobiliaria Colonial, S.A., 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 estado de situación financiera consolidado. Por ello, al cierre del ejercicio 2013, el

fondo de maniobra del Grupo, 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 las Notas 15 y 25, es negativo por importe de 2.043 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 Dominante, 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 27, 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 Dominante y/o la obtención de nuevas líneas de financiación para la refinanciación del préstamo sindicado de la Sociedad Dominante (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 27 de las cuentas anuales consolidadas 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 millones de 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 Dominante, 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 consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 de la Sociedad Dominante, no procede propuesta de distribución de resultados.

4. Normas de valoración

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Inmovilizado material (Notas 8 y 25)

Inmuebles para uso propio

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

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

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

Otro inmovilizado

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

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

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

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

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Otros gastos de explotación – Otros gastos" del estado de resultado integral consolidado (Nota 21.d).

c) Inversiones inmobiliarias (Notas 9 y 25)

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

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

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (Jones Lang LaSalle en España, y CB Richard Ellis Valuation, Jones Lang LaSalle y Atis Real, en Francia, tanto para los ejercicios 2013 como 2012), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 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 supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración

de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

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

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

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

El detalle de las *yields* netas consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2013 y 2012, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Yields netas (%) – Oficinas</i>	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	6,39	6,36
Total cartera	6,39	6,36
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	6,20	6,31
Total cartera	6,24	6,27
Paris – Prime Yield		
Cartera en explotación	5,12	5,04
Total cartera	5,13	5,05

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	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Madrid –					
Cartera en explotación	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Paris –					
Cartera en explotación	0,2	2,3	2,0	2,3	2,3
Total cartera	0,2	2,3	2,0	2,3	2,3

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

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2013	5.039.038	+266.354	-241.224
Diciembre 2012	5.243.469	+284.411	-255.472

Nota: el efecto detallado en el cuadro adjunto, se refiere a los activos del segmento de patrimonio del Grupo, sin incluir la sensibilidad correspondiente a los activos en curso.

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 periodo	Tipo de interés medio
Ejercicio 2013:		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	48	2,97%
Subgrupo SFL	10.937	3,59%
Total ejercicio 2013:	10.985	-
Ejercicio 2012:		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	457	3,47%
Subgrupo SFL	12.014	4,61%
Total ejercicio 2012:	12.471	-

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2013 y 2012 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 213.111 y 225.293 miles de euros (Nota 21.a), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" del estado de resultado integral consolidado adjunto.

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

Bienes en régimen de arrendamiento financiero

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales e inversiones inmobiliarias en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor al contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y beneficios de la propiedad del arrendamiento. A 31 de diciembre de 2013 y 2012, la totalidad de dichos derechos corresponden a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia se valoran a valor de mercado y no se amortizan.

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

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

d) Deterioro del valor del inmovilizado material

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

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

e) Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)

Activos financieros (Notas 10, 12 y 25)

Valoración inicial

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

Clasificación y valoración posterior

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

- Las participaciones valoradas mediante el método de participación se incluyen por el valor del porcentaje que representan del valor neto patrimonial de la sociedad asociada, corregidas por las plusvalías tácitas existentes en el momento de su adquisición.
- Activos financieros destinados a la venta: se incluyen en este epígrafe, las inversiones en las que el Grupo no tiene influencia significativa o control, siendo valoradas a valor razonable, siendo éste el valor

de mercado o un valor calculado utilizando métodos de valoración como el análisis de flujos de caja descontados. Cuando no es posible la determinación del valor razonable, se valoran a coste amortizado.

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

- Préstamos y partidas a cobrar: en este epígrafe se incluyen los créditos concedidos a terceros y a empresas asociadas que se hallan valorados por su valor nominal y clasificados atendiendo a su vencimiento. Asimismo, se incluyen en este epígrafe los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.
- Activos financieros no derivados: en este epígrafe se incluyen los valores de renta fija corrientes y no corrientes mantenidos en general hasta su vencimiento, que se valoran a coste amortizado. Los valores de renta fija corrientes se registran en el epígrafe de "Activos financieros corrientes". Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan siguiendo un criterio financiero.

Pasivos financieros (Notas 15 y 25)

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

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

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

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

f) Deudores (Notas 12 y 25)

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

En este sentido, a 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados de carácter significativo.

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

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

h) Instrumentos de patrimonio propio (Nota 14)

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

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

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

i) Provisiones y pasivos contingentes (Notas 18 y 20)

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

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

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

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

j) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2013, existe una provisión por importe de 235 miles de euros por este concepto registrada en los pasivos asociados a actividades discontinuadas. Al 31 de diciembre de 2012 no había provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones

El subgrupo SFL mantiene a 31 de diciembre de 2013, varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en el estado de resultado integral consolidado es la suma del coste de los servicios del periodo, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales. A 31 de diciembre de 2013, el importe total reconocido en el estado de situación financiera consolidado adjunto por dicho concepto asciende a 885 miles de euros . A 31 de diciembre de 2012, dicho importe ascendía a 1.043 miles de euros.

Pagos basados en acciones

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

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

La Sociedad Dominante 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 ha dejado sin efecto (Nota 22). El importe de los servicios recibidos se valoran de acuerdo con el valor razonable valor de cotización de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. en el momento del acuerdo del plan de incentivos.

k) Instrumentos financieros derivados (Notas 16 y 25)

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

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

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en Patrimonio Neto se mantiene hasta

que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto se transfiere al estado de resultado integral consolidado del ejercicio. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

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

l) Corriente / no corriente

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

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

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

m) Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)

Régimen general

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

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

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

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

Régimen SIIC – Subgrupo SFL

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

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

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

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

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

Con fecha 18 de diciembre de 2008, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 5"), en la cual se pospuso la fecha límite para cumplir el requisito referente a la participación máxima de un solo accionista en la sociedad SIIC fijado en el 60% hasta el día 1 de enero de 2010. La Sociedad Dominante, mantiene un porcentaje de participación inferior al 60%.

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

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

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, el estado de situación financiera consolidado adjunto, recoge un impuesto diferido por este concepto por importe de 20.896 miles de euros.

Impuestos diferidos de pasivo relativos a plusvalías asignadas al inmovilizado concesional, inversiones inmobiliarias, así como a las existencias -

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

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

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

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

Impuestos diferidos de activo por bases imponibles negativas -

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

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

n) Ingresos y gastos (Notas 21 y 25)

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

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

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

Arrendamientos operativos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos, excepto por los arrendamientos financieros descritos en la Nota 9.

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

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

o) Costes por intereses

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

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

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

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

q) Costes repercutidos a arrendatarios

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2013 y 2012 ha ascendido a 42.860 y 40.904 miles de euros, respectivamente, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultado integral consolidado.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2013 y 2012, incluidos dentro del epígrafe "Beneficio de explotación" del estado de resultado integral consolidado adjunto, ascienden a 63.309 y 64.324 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

r) Transacciones con vinculadas

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

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

s.1) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

s.2) Operaciones discontinuadas

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad Dominante ha considerado su participación en el subgrupo cuya sociedad cabecera es Asentia Project, S.L.U. como un activo no corriente mantenido para la venta y la actividad correspondiente al segmento de suelo y promoción como una actividad discontinuada.

A continuación se detallan las normas de valoración específicas correspondientes a masas patrimoniales que afectan únicamente a las actividades discontinuadas. Para el resto de epígrafes del estado de situación

financiera y del estado de resultado integral de las actividades discontinuadas se han aplicado las normas de valoración generales del Grupo Colonial descritas en esta Nota.

Inmovilizado Concesional

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

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

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

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

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

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

Asimismo, de acuerdo con la NIC 37, la sociedad dependiente Necsa registró como mayor valor del activo concesional, el valor actual del coste estimado futuro de los gastos a que deberá de hacer frente para la entrega de las distintas concesiones en adecuadas condiciones una vez finalice el período de concesión. El valor actual del mencionado importe ascendió a 9.157 miles de euros.

Existencias

Las existencias están constituidas por terrenos, promociones en curso y terminadas y se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución más las plusvalías asignadas derivadas de las combinaciones de negocios, así como las plusvalías asignadas en el proceso de consolidación derivadas de las aportaciones no dinerarias descritas en la Nota 1.

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

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

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

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

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

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

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

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2013 y 2012 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el periodo	
Ejercicio 2013:		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	3.331	3,08%
Total ejercicio 2013:	3.331	-
Ejercicio 2012:		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	6.417	4,44%
Total ejercicio 2012:	6.417	-

Corriente/no corriente

Se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento inferior o igual a un año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho periodo, excepto para el epígrafe "Existencias" que se clasifica como activos corrientes, al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal del subgrupo de suelo y promoción, y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como "largo plazo" si el subgrupo Asentia Project dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un

plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquellos relacionado con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas previstas se cancelarán en un plazo inferior a doce meses han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

5. Resultado por acción

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

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

Con fechas 28 de julio de 2010 y 25 de enero de 2011, la Sociedad Dominante formalizó las escrituras públicas relativas a los *warrants* relacionados con las financiaciones de Asentia Project, S.L.U. y Abix, S.L.U. (Nota 15), por importes de 275.000 y 23.333 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2013, no se cumplen las circunstancias establecidas para la ejecución de los *warrants* por parte de sus tenedores y por tanto, no se ha tenido en cuenta su efecto dilutivo.

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:		
- procedente de actividades continuadas	(546.928)	(1.129.005)
- procedente de actividades discontinuadas (Nota 25)	(164.324)	(721.691)
	(382.604)	(407.314)
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	224.209	224.956
Número de acciones ordinarias potenciales por conversión de obligaciones (en miles) (Nota 14)	80	77
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias diluidas (en miles)	224.209	224.956
	Euros	Euros
Resultado básico y diluido por acción:	(2,439)	(5,019)
- procedente de actividades continuadas	(0,733)	(3,208)
- procedente de actividades discontinuadas	(1,706)	(1,811)

A efectos informativos, la conversión de los *warrants* a 31 de diciembre de 2013, tomando como precio de ejercicio 12 euros por acción, supondría la creación de 24.861 miles de acciones. El número promedio de acciones ordinarias diluido incluido el efecto de conversión de los *warrants* desde el 1 de enero de 2013 alcanzaría las 249.070 miles de acciones, situándose el resultado diluido por acción en 2,196 euros de pérdidas.

6. Información financiera por segmentos

Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Colonial en vigor a 31 de diciembre de 2013 y que se ha utilizado por la Dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

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

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

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

Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

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

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

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

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

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

Información por segmentos 2013

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos	28.653	36.730	151.823	-	217.206	-	-	217.206
Cifra de negocios (Nota 21.a)	28.359	35.437	149.315	-	213.111	-	-	213.111
Otros ingresos (Nota 21.b)	294	1.293	2.508	-	4.095	-	-	4.095
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos (Nota 21.f)	(1.855)	(5.024)	(2.177)	-	(9.056)	-	-	(9.056)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	22.041	27.895	136.229	(108)	186.057	-	(55.865)	130.192
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 21.f)	(49.344)	(60.739)	147.291	222	37.430	-	-	37.430
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 21.e)	-	-	-	-	-	-	(649)	(649)
Resultado financiero (Nota 21.g)	-	-	-	-	-	-	(192.000)	(192.000)
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	-	-	(25.027)	(25.027)
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	-	-	-	-	-	-	(59.844)	(59.844)
Resultado actividades Discontinuas (Nota 25)	6	(8.265)	-	(24.419)	(32.678)	(363.964)	(8.410)	(405.052)
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	-	-	(464.896)	(464.896)
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 21.i)	-	-	-	-	-	-	82.032	82.032
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	(546.928)	(546.928)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2013, excepto por lo comentado en la Nota 25 en relación a la reestructuración de la deuda financiera de Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.

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

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Activo								
Fondo de comercio (Nota 7)	-	-	120.000	-	120.000	-	-	120.000
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Nota 8 y Nota 9)	542.987	556.881	3.818.212	-	4.918.080	-	32.973	4.951.053
Activos financieros	36.279	(874)	4.813	-	40.218	-	21.699	61.917
Inversiones método participación (Nota 10)	-	-	302.341	-	302.341	-	-	302.341
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	173.301	173.301
Deudores comerciales y otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	68.471	68.471
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 25)	-	43.082	-	11.155	54.237	788.511	-	842.748
Total	579.266	599.089	4.245.366	11.155	5.434.876	788.511	296.444	6.519.831

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	2.687.416	2.687.416
Emisión de obligaciones y valores similares(Nota 15)	-	-	-	-	-	-	1.009.206	1.009.206
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	-	-	-	-	-	-	101.220	101.220
Otra información								
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	4.964	6.732	143.152	-	154.848	-	283	155.131

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Otra información								
Amortizaciones	(1)	-	(434)	-	(435)	-	(1.055)	(1.490)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones	(60)	1.117	367	-	1.424	-	(19.106)	(17.682)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 21.f)	(49.344)	(60.739)	147.291	222	37.430	-	-	37.430
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 21.e)	-	-	-	-	-	-	(649)	(649)

Información por segmentos 2012

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos	31.251	44.861	154.220	-	230.332	-	-	230.332
Cifra de negocios (Nota 21.a)	31.003	44.088	150.202	-	225.293	-	-	225.293
Otros ingresos (Nota 21.b)	248	773	4.018	-	5.039	-	-	5.039
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos (Nota 21.f)	-	(3.763)	-	-	(3.763)	-	(3)	(3.766)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	26.878	34.426	136.810	(159)	197.955	-	(54.576)	143.380
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 21.f)	(87.361)	(125.249)	236.260	(4.557)	19.093	-	-	19.093
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 21.e)	-	-	-	-	-	-	(59.923)	(59.923)
Resultado financiero (Nota 21.g)	-	-	-	-	-	-	(149.014)	(149.014)
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	-	-	(46.464)	(46.464)
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	-	-	-	-	-	-	(575.243)	(575.242)
Resultado actividades discontinuadas (Nota 25)	-	(6.609)	-	(6.073)	(12.682)	(307.610)	(98.878)	(419.170)
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	-	-	(994.412)	(994.412)
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 21.i)	-	-	-	-	-	-	134.593	134.593
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	(1.129.005)	(1.129.005)

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

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

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

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	2.795.543	2.795.543
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	1.007.193	1.007.193
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	-	-	-	-	-	-	106.536	106.536
Otra información								
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	3.808	2.879	143.484	34	150.205	-	259	150.464

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

7. Fondo de comercio

Los movimientos habidos en el epígrafe “Fondo de comercio” durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2011	177.604	368	177.972
Deterioro del valor de los activos	(57.604)	(368)	(57.972)
Saldo a 31 de diciembre de 2012	120.000	-	120.000
Deterioro del valor de los activos	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2013	120.000	-	120.000

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

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

Al cierre del ejercicio 2011, se puso de manifiesto un deterioro del valor de la UGE de patrimonio y del fondo de comercio asociado a la misma por importe de 69.079 miles de euros. Después de dicho saneamiento, el fondo de comercio se encuentra íntegramente soportado por el negocio de patrimonio de Francia. En consecuencia, el test de deterioro del fondo de comercio realizado al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, únicamente ha considerado los flujos de caja del negocio patrimonial del Grupo en Francia.

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

Por su parte, al 31 de diciembre de 2013, y como resultado del test de deterioro realizado, los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado necesario el registro de deterioro adicional sobre el citado fondo de comercio.

Las hipótesis básicas de las proyecciones utilizadas para el test de deterioro de los ejercicios 2013 y 2012 (Nota 4.a), se detallan en la siguiente tabla:

	2013	2012
Periodo considerado (años)	10	10
% de rotación de la cartera	5% anual	5% anual
Francia -		
Tasa de descuento	5,80%	6,00%
Tasa de crecimiento ("g") nominal	1,50%	1,50%
% Rentabilidad de la inversión (Nota 4.c)	6,00%	6,00%

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

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

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

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

La sensibilidad del importe del deterioro del fondo de comercio a variaciones en las tasas de descuento de +10 puntos básicos, así como del porcentaje de rotación y la rentabilidad de reinversión, se detalla en el siguiente cuadro:

	Millones de euros
Sensibilidad tasas de descuento (más 20 ppbb):	(28)
Sensibilidad % rotación (un 1% inferior):	-
Sensibilidad % rentabilidad reinversión (menos 10 ppbb):	-

8. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes del "Inmovilizado material" durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido los siguientes:

	Miles de Euros								
	Inmuebles para uso propio			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	43.095	(6.371)	(6.348)	10.375	(3.581)	53.470	(9.952)	(6.348)	37.170
Adiciones o dotaciones	-	(326)	(1.951)	27	(764)	27	(1.090)	(1.951)	(3.014)
Retiros	-	-	-	(19)	15	(19)	15	-	(4)
Trasposos	-	-	-	117	-	117	-	-	117
Saldo a 31 de diciembre de 2012	43.095	(6.697)	(8.299)	10.500	(4.330)	53.595	(11.027)	(8.299)	34.269
Adiciones o dotaciones	-	(289)	(649)	152	(819)	152	(1.108)	(649)	(1.606)
Retiros	-	-	-	(166)	166	(166)	166	-	-
Trasposos	-	-	-	288	-	288	-	-	288
Saldo a 31 de diciembre de 2013	43.095	(6.986)	(8.948)	10.774	(4.983)	53.869	(11.969)	(8.948)	32.952

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 40, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El valor de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".

A 31 de diciembre de 2013, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar un deterioro del valor de los activos por importe de 649 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes. En el ejercicio 2012 se registró un deterioro de 1.951 miles de euros.

9. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2011	4.296.800	320.459	854	4.618.113
Adiciones	5.037	140.745	3.892	149.674
Retiros	-	(4)	-	(4)
Trasposos	(176.217)	(68.329)	-	(244.546)
Variaciones de perímetro	257.043	1.564	-	258.607
Variaciones de valor (Nota 21.f)	8.609	(8.316)	-	293
Saldo a 31 de diciembre de 2012	4.391.272	386.119	4.746	4.782.137
Adiciones	13.647	132.304	8.000	153.951
Retiros	-	(6)	(6.077)	(6.083)
Trasposos	120.930	(201.308)	-	(80.378)
Variaciones de valor (Nota 21.f)	76.542	(10.103)	-	66.439
Saldo a 31 de diciembre de 2013	4.602.391	307.006	6.669	4.916.066

Movimientos del ejercicio 2013

Las adiciones realizadas durante el ejercicio 2013 corresponden, fundamentalmente a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 142.507 miles de euros. Por su parte, la Sociedad Dominante ha realizado inversiones por importe aproximado de 12.531 miles de euros.

Durante el ejercicio se han traspasado dos inmuebles de la Sociedad Dominante del epígrafe “Inversiones inmobiliarias” a “Inmovilizado en curso”, por importe de 62.291 miles de euros. También se han traspasado dos inmuebles del epígrafe “Inmovilizado en curso” a “Inversiones inmobiliarias” una vez finalizadas sendas rehabilitaciones, uno de la Sociedad Dominante y otro de la sociedad dependiente SFL, por importes de 33.970 y 182.873 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, se ha traspasado al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” un inmueble cuya realización se preveía en el corto plazo en el marco del acuerdo alcanzado con una de las entidades de crédito del Grupo (Nota 15), por importe de 99.007 miles de euros. Asimismo, se ha traspasado un inmueble del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” al epígrafe “Inversiones inmobiliarias – Inmovilizado en curso”, por importe de 18.200 miles de euros.

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado integral consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2013 y 2012, por importes de 66.439 y 293 miles de euros (Nota 21.f), respectivamente. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Nota 4.c).

Movimientos del ejercicio 2012

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

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

Otra información

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

	Superficie total (m ²) inversiones inmobiliarias actividades continuadas					
	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	252.370	252.868	49.617	59.778	301.987	312.646
Madrid	184.281	200.549	15.434	39.510	199.715	240.059
Resto España	458	78	-	-	458	78
París (*)	353.947	345.860	76.781	57.853	430.728	403.713
	791.055	799.355	141.832	157.141	932.888	956.496

(*) Se incluye el 100% de la superficie de Washington Plaza (inmueble perteneciente a la sociedad del Grupo SCI Washington, sociedad participada en un 66% por SFL) y de los inmuebles Haussmann, Champs Élysées, 82-88 y Champs Élysées, 90 (pertenecientes al subgrupo Parholding, participado en un 50% por SFL (Nota 2.f)).

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo tiene firmados préstamos con garantía hipotecaria por importe de 534.017 miles de euros (Nota 15), sobre varios inmuebles con un valor neto contable al cierre del periodo de 1.024.001 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012, los importes anteriores ascendían a 643.960 y 1.248.728 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, el préstamo sindicado de la Sociedad Dominante tiene garantía hipotecaria sobre determinados activos de Inmobiliaria Colonial, S.A. por importe de 1.409.808 y 1.414.540 miles de euros, respectivamente (Nota 15). Dicha garantía se ha visto reducida en 4.732 miles de euros durante el ejercicio 2013 por la venta del aparcamiento de un inmueble de la Sociedad Dominante, clasificado en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

Los principales bienes utilizados por el Grupo en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2013 y 2012 son los siguientes:

Descripción	Duración media de los contratos (años)	Media años transcurridos	Miles de Euros		
			Valor neto contable del bien	Cuotas pendientes	
				No corriente	Corriente
Prony-Wagram	7	4,5	32.851	30.061	2.790
Bienes en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2013 (Nota 15)			32.851	30.061	2.790

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

Durante el ejercicio 2013, la sociedad dependiente SFL ha ejecutado la opción de cancelación del arrendamiento financiero del inmueble Rives de Seine y ha adquirido el inmueble, quedando éste acogido al régimen SIIC (Notas 4.m y 19).

10. Activos financieros no corrientes

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo a 31 de diciembre de 2012	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 31 de diciembre de 2013
Inversiones por el procedimiento de la participación (Nota 2.e)	286.560	24.847	(9.066)	302.341
Participaciones en sociedades no consolidadas	1.071	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero (Nota 20)	80.000	-	(80.000)	-
Instrumentos financieros (Nota 16)	84	-	(84)	-
Depósitos y fianzas constituidos	8.270	90	(951)	7.409
Deterioro del valor	(81.071)	-	80.000	(1.071)
Total	294.914	24.937	(10.101)	309.750

	Miles de Euros			
	Saldo a 31 de diciembre de 2011	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 31 de diciembre de 2012
Inversiones por el procedimiento de la participación (Nota 2.e)	266.106	23.519	(3.065)	286.560
Participaciones en sociedades no Consolidadas	1.071	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero (Nota 20)	80.000	-	-	80.000
Instrumentos financieros (Nota 16)	9.176	2.293	(11.385)	84
Depósitos y fianzas constituidos	7.607	945	(282)	8.270
Deterioro del valor	(81.071)	-	-	(81.071)
Total	282.889	26.757	(14.732)	294.914

Inversiones por el método de la participación

El movimiento habido en el epígrafe de "Inversiones por el método de la participación" durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	SIIC de Paris, S.A.
Saldo a 31 de diciembre de 2011	266.106
Adquisiciones o atribución de resultado	22.637
Variación de perímetro (Nota 2.f)	882
Enajenaciones o dividendos recibidos	(3.065)
Saldo a 31 de diciembre de 2012	286.560
Adquisiciones o atribución de resultado	24.847
Enajenaciones o dividendos recibidos	(9.066)
Saldo a 31 de diciembre de 2013	302.341

Durante el ejercicio 2013, el importe en libros de la participación mantenida en SIIC de Paris se ha visto incrementado en 24.847 miles de euros por la atribución del resultado correspondiente al porcentaje de participación mantenido por la sociedad dependiente SFL en dicha sociedad, de los cuales 20.969 miles de euros han sido registrados en el estado de resultado integral consolidado (Nota 21.g) y 3.878 miles de euros registrados directamente en el patrimonio neto del Grupo. Asimismo, se ha visto minorado en 9.066 miles de euros correspondientes al importe del dividendo percibido por SFL de SIIC de Paris.

Participación mantenida en SIIC de Paris, S.A. -

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, las acciones de SIIC de Paris, S.A. poseídas por SFL ascienden a 12.769.538 acciones y representan el 29,63% del capital social de dicha sociedad.

A continuación se detallan las magnitudes financieras más relevantes de SIIC de Paris al 30 de junio de 2013, según la última información pública periódica emitida por la propia sociedad:

<i>(Información elaborada bajo criterios NIIF coste)</i>	Miles de Euros
	30 de junio de 2013
Total activo	1.317.036
Total patrimonio neto	722.560
Total pasivo corriente y no corriente	594.476
Importe neto de la cifra de negocio	36.677
Resultado del ejercicio	20.826

A 30 de junio de 2013, el valor neto de los activos publicado por la sociedad SIIC de Paris ascendía a 23,20 euros por acción.

Depósitos y fianzas constituidos

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

11. Otros activos no corrientes

El epígrafe “Otros activos no corrientes” del estado de situación financiera consolidado adjunto, recoge la cuenta a cobrar mantenida con un antiguo accionista de la Sociedad Dominante correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y fiscal de los elementos aportados en la ampliación de capital, de fecha 29 de

junio de 2006, descrita en la Nota 1 y suscrita mediante la aportación no dineraria de determinados activos. Dicha cuenta por cobrar, que ascendía a 61.001 miles de euros, será asumida por los anteriores accionistas en el momento del devengo del Impuesto sobre Sociedades. Dichas cuentas a cobrar se encuentran avaladas mediante aval a primer requerimiento emitido por el Banco Popular.

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

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cuenta por cobrar avalada asciende a 30.501 miles de euros, tras el deterioro registrado durante el ejercicio 2012 en el epígrafe "Variación neta de provisiones".

12. Deudores comerciales y otros

La composición de este capítulo del activo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Cientes por ventas y prestación de servicios	48.607	53.859
Otros deudores	155.224	154.972
Deterioro del valor de créditos comerciales (Nota 21.e)	(156.604)	(160.674)
Otros activos corrientes	249	450
Total deudores comerciales y otros	47.476	48.607

Cientes por ventas y prestación de servicios

En el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" se recogen las cantidades por cobrar de clientes, fundamentalmente del negocio de patrimonio del Grupo en Francia, con períodos de facturación trimestral o bimestral, no existiendo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 saldos vencidos significativos que no se encuentren provisionados.

Adicionalmente, este epígrafe recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (períodos de carencia, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes, los cuáles son imputados al estado de resultado integral durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2013 y 2012 el importe de dichos incentivos ascendía a 36.016 y 36.130 miles de euros

Otros deudores y deterioro del valor de créditos comerciales

En el epígrafe "Otros deudores" se recogen las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa formalizados en julio de 2007 por incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, por importe conjunto de 152.189 miles de euros (Nota 21.e).

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 estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el deterioro de la totalidad de los créditos comerciales con las citadas sociedades.

13. Activos financieros corrientes

El epígrafe “Activos financieros corrientes” del estado de situación financiera consolidado recogía, fundamentalmente, la participación de 1.271.652 acciones mantenida por la Sociedad Dominante en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) representativa del 0,99% de su capital social, considerada como un activo financiero disponible para la venta. A 31 de diciembre de 2012, el importe de dicha participación ascendía a 12.233 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2011, el importe reconocido directamente en el patrimonio neto como consecuencia de la evolución del valor razonable de las acciones mantenidas en FCC, era negativo por importe de 7.909 miles de euros. Durante el ejercicio 2012, el valor de la participación mantenida en FCC se redujo en 12.595 miles de euros adicionales de acuerdo con la cotización bursátil de dicha sociedad, alcanzando una variación de valor acumulada registrada directamente en patrimonio neto de 20.504 miles de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante registró el deterioro de valor acumulado de dicha participación en el epígrafe “Resultado por deterioro del valor de los activos financieros” del estado de resultado integral consolidado adjunto, al considerar que se trataba de un deterioro de carácter permanente.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante ha enajenado 1.271.632 acciones por un importe neto de 17.418 miles de euros (Nota 15), obteniendo un beneficio neto de 5.203 miles de euros (Nota 21.g).

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante mantiene 20 acciones de FCC en cartera.

Tanto a 31 de diciembre de 2013 como de 2012, las acciones de FCC en cartera se encuentran pignoras en garantía del préstamo sindicado (Nota 15).

14. Patrimonio Neto

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 Dominante, 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.

Durante los meses de enero y febrero de 2014, la Sociedad Dominante 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 consolidadas, las participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, 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.

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

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

Asimismo, según se describe en la Nota 5, la Sociedad Dominante 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 dependientes Asentia Project, S.L.U. y Abix Service S.L.U.

Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de 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 Dominante 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 los acuerdos de la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 21 de junio de 2011.

Adicionalmente, con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante 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, 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.g.

Con fecha 17 de febrero de 2014, ha sido inscrita la reducción de capital anterior en el Registro Mercantil de Barcelona (Nota 27).

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

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

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Saldo inicial	(1.008)	(1.936)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	25.005	928
Traspaso a resultado (Nota 25)	6.844	-
Traspaso a reservas	(49.199)	-
Saldo final	(18.358)	(1.008)

Durante el ejercicio 2013, se ha traspasado al epígrafe "Reservas consolidadas" del estado de situación financiera consolidado el importe acumulado en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros" correspondiente a los resultados acumulados derivados de instrumentos financieros derivados de ejercicios anteriores.

Acciones propias de la Sociedad Dominante -

Las acciones propias de la Sociedad Dominante en poder de Grupo Colonial ascienden a 31 de diciembre de 2013 y 2012 a 1.710.000 acciones, representativas del 0,757% del capital social, con un valor contable de 38.280 miles de euros.

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad Dominante no ha adquirido ni enajenado acciones propias. La totalidad de las acciones mantenidas por la Sociedad Dominante tienen la finalidad de cubrir el plan de retribución a largo plazo detallado en la Nota 22.

Acciones de SFL –

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

	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Nº de acciones	439.531	441.250
Valor contable (en miles de Euros)	21.665	21.767
% de participación	0,94%	0,95%

Durante el ejercicio 2013 la sociedad dependiente SFL ha adquirido 110.577 acciones por un importe conjunto de 4.278 miles de euros, y ha procedido a la enajenación de 112.296 acciones cuyo coste ha ascendido a 4.323 miles de euros, registrando un beneficio de 5 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2013, el valor neto de los activos publicado por la sociedad dependiente SFL asciende a 46,7 euros por acción.

Intereses minoritarios

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

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

	Miles de Euros			
	Torre Marenstrum, S.L.	Subgrupo SFL	Subgrupo Riofisa	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2011	21.041	996.207	20.513	1.037.761
Resultado del ejercicio	(1.637)	148.085	(11.855)	134.593
Dividendos y otros	(1.205)	(47.672)	(26)	(48.903)
Variación de perímetro (Nota 2.f)	-	94.062	-	94.062
Instrumentos financieros	18	2.106	-	2.124
Saldo a 31 de diciembre de 2012	18.217	1.192.788	8.632	1.219.637
Resultado del ejercicio	84	104.396	(22.448)	82.032
Dividendos y otros	(631)	(47.635)	-	(48.266)
Variación de perímetro (Nota 2.f)	-	6.484	-	6.484
Instrumentos financieros	101	12.777	-	12.878
Saldo a 31 de diciembre de 2013	17.771	1.268.808	(13.816)	1.272.765

El detalle de los conceptos incluidos en la línea de "Dividendos y otros" 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
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(45.346)	(45.029)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(3.107)	(1.411)
Dividendo pagado por Torre Marenstrum a minoritarios	(631)	(1.205)
Otros	818	(1.258)
Total	(48.266)	(48.903)

Otros instrumentos de patrimonio: Obligaciones convertibles en acciones

Como consecuencia de lo establecido en el acuerdo de reestructuración de 14 de septiembre de 2008, la Sociedad Dominante procedió a la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante por importe de 1.310.797 miles de euros, correspondientes a 13.107.965 obligaciones convertibles, cuyo vencimiento se fijó en cinco años y seis meses desde la fecha de emisión, de las que, al 31 de diciembre de 2013, tras las conversiones efectuadas descritas en el apartado “Capital Social” de la presente Nota, se encuentran pendientes de conversión 15.184 obligaciones.

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	1.928	1

En caso de ejercitarse todas las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante resultarían 80.398 nuevas acciones (Nota 5).

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

Con fecha 30 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante ha elevado a público el incremento del valor nominal de las obligaciones como consecuencia de la capitalización de los intereses devengados durante el último periodo de interés, 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. Se ha solicitado a la Sociedad Dominante la conversión de 358 obligaciones convertibles en acciones, 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 27).

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 Dominante.

15. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

El detalle de las “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, por vencimientos, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	48.533	-	-	-	-	-	-	48.533
- con terceros	28.798	-	-	-	-	-	-	28.798
- con vinculadas (Nota 23)	19.735	-	-	-	-	-	-	19.735
Préstamos	233.124	15.838	22.820	296.541	66.138	29.283	430.620	663.744
- con terceros	230.349	12.886	19.691	293.412	62.950	-	388.939	619.288
- con vinculadas (Nota 23)	2.775	2.952	3.129	3.129	3.188	29.283	41.681	44.456
Deuda subordinada	-	-	-	42.354	-	-	42.354	42.354
- con terceros	-	-	-	42.354	-	-	42.354	42.354
Préstamos sindicados	1.759.323	-	-	-	50.000	-	50.000	1.809.323
- con terceros	1.030.792	-	-	-	40.950	-	40.950	1.071.742
- con vinculadas (Nota 23)	728.531	-	-	-	9.050	-	9.050	737.581
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 9)	2.790	2.790	27.271	-	-	-	30.061	32.851
- con terceros	2.790	2.790	27.271	-	-	-	30.061	32.851
Intereses	22.382	-	-	5	-	-	5	22.387
- con terceros	13.723	-	-	5	-	-	5	13.728
- con vinculadas (Nota 23)	8.659	-	-	-	-	-	-	8.659
Gasto formalización deudas	(9.637)	(2.597)	(1.771)	(1.402)	(426)	(207)	(6.403)	(16.040)
- con terceros	(9.637)	(2.597)	(1.771)	(1.402)	(426)	(207)	(6.403)	(16.040)
Total deudas con entidades de crédito	2.056.515	16.031	48.320	337.498	115.712	29.076	546.637	2.603.152
- con terceros	1.296.815	13.079	45.191	334.369	103.474	(207)	495.906	1.792.721
- con vinculadas	759.700	2.952	3.129	3.129	12.238	29.283	50.731	810.431
Otros pasivos financieros:								
Cuenta corriente SCI Washington Plaza	-	72.360	-	-	-	-	72.360	72.360
Valor de mercado instrumentos financieros (Nota 16)	2.625	-	-	640	6.603	1.655	8.898	11.523
Otros pasivos financieros	381	-	-	-	-	-	-	381
Total otros pasivos financieros	3.006	72.360	-	640	6.603	1.655	81.258	84.264
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	2.059.521	88.391	48.320	338.138	122.315	30.731	627.895	2.687.416
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisión de bonos SFL	-	-	500.000	500.000	-	-	1.000.000	1.000.000
Intereses	15.632	-	-	-	-	-	-	15.632
Gastos de formalización	(2.013)	(2.013)	(1.446)	(954)	-	-	(4.413)	(6.426)
Total emisión de obligaciones y valores similares	13.619	(2.013)	498.554	499.046	-	-	995.587	1.009.206
Total al 31 de diciembre de 2013	2.073.140	86.378	546.874	837.184	122.315	30.731	1.623.482	3.696.622

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

Las deudas con entidades financieras mantenidas por Grupo Colonial han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2013, el valor de mercado de los bonos emitidos por SFL, que cotizan en el mercado secundario de Euronext Paris, es de 1.065.370 miles de euros.

Préstamos sindicados

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012, se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	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	Diciembre 2014	1.626.710	1.626.710	1.626.710	1.626.710
PIK penalti Tramo 1		-	61.409	-	-
Facility A – Tramo 2	Diciembre 2014	70.482	70.482	87.900	87.900
Facility A – Tramo 3 Revolving (*)	Diciembre 2014	48.384	(439)	48.384	(447)
PIK penalti Tramo 3		-	1.161	-	-
Total financiación sindicada de Colonial		1.745.576	1.759.323	1.762.994	1.714.163
<i>Financiación sindicada de SFL -</i>					
Póliza de crédito BNP Paribas	Julio 2018	400.000	50.000	300.000	-
Póliza de crédito Natixis 2010	Diciembre 2015	350.000	-	350.000	45.000
Total financiación sindicada de SFL		750.000	50.000	650.000	45.000
Total		2.495.576	1.809.323	2.412.994	1.759.163

(*) A los efectos del cómputo del nominal dispuesto, la Sociedad Dominante 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.

Préstamo Sindicado de la Sociedad Dominante

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 9), (ii) garantía pignoratícia sobre el 51% de las acciones de SFL titularidad de la Sociedad Dominante, (iii) garantías sobre depósitos titularidad de la Sociedad Dominante obtenidos de la venta de activos y (iv) garantía pignoratícia sobre las participaciones sociales mantenidas por la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente Torre Marenostrom. A 31 de diciembre de 2013, el importe de este tramo asciende a 1.688.119 miles de euros, incluidos los intereses capitalizados como mayor importe de la deuda por importe de 61.409 miles de euros.
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 Dominante en SFL y 20 títulos de FCC. A 31 de diciembre de 2013, el importe del tramo se ha reducido hasta los 70.482 miles de euros, amortizado parcialmente como consecuencia de la enajenación de acciones de FCC por importe de 17.418 miles de euros (Nota 13).

3. Tramo A3: Tramo Revolving con límite inicial de 62.966 miles de euros. A 31 de 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 31.916 miles de euros, incluidos 1.161 miles de euros de intereses capitalizados como mayor importe de la deuda. De ellos, 31.194 miles de euros se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida en garantía de dicho tramo.

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 Dominante no hubiera amortizado anticipadamente un valor acumulado del 18%, el margen adicional aplicado sobre 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 Dominante no ha amortizado anticipadamente un valor acumulado del 25%, el margen adicional aplicado sobre la totalidad de los tramos A1 y A3 será de 686 puntos básicos, devengado a partir del 1 de enero de 2014.

En consecuencia, y puesto que la Sociedad Dominante no ha amortizado anticipadamente el valor acumulado anteriormente citado, se ha registrado el gasto financiero adicional de 450 puntos básicos sobre el importe de la deuda de dichos tramos por importe de 76.115 miles de euros, de los cuales 62.570 ya han sido incorporados como mayor importe de la deuda sindicada.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad Dominante está refinanciando su deuda en los términos descritos en la Nota 2.g.

Otros compromisos y restricciones de la financiación sindicada Colonial

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

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

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

Cumplimiento de ratios financieras

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

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

Nota: Md€, miles de millones de euros.

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente SFL cumplen las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

Préstamos

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Grupo mantiene préstamos con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta asociados al negocio patrimonial, adicionales a la financiación sindicada, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria – Patrimonio (Nota 9)	534.017	1.030.228	643.960	1.274.984
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 25)	2.011	8.602	8.006	26.463
	536.028	1.038.830	651.966	1.301.447

La Sociedad Dominante tiene préstamos por un importe total de 215.765 miles de euros, de los que, al 31 de diciembre de 2013, 77.514 miles de euros se encuentran registrados a corto plazo. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad Dominante está refinanciando su deuda en los términos descritos en la Nota 2.g.

Cumplimiento de ratios financieras

A 31 de diciembre de 2013, Grupo Colonial mantiene cuatro préstamos, por importe total de 290.222 miles de euros (337.009 miles de euros al 31 de diciembre de 2012), sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A dicha fecha, se cumplían todas las ratios exigidas en dichos contratos de financiación, excepto por lo descrito en el párrafo siguiente.

El contrato de financiación de la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. 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 Dominante. A 31 de diciembre de 2013 dicha ratio financiera ha superado el 85% y el préstamo de la Sociedad Dominante a la sociedad dependiente Abix, por el mencionado concepto, asciende a 6.553 miles de euros.

Garantías entregadas

Las garantías entregadas por la Sociedad Dominante son las siguientes:

- Las sociedades dependientes Asentia Project, S.L.U. y Abix Service, S.L.U. tienen deudas con entidades de crédito garantizadas mediante *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. por un importe máximo de 275.000 y 23.333 miles de euros, respectivamente, bajo determinadas condiciones (Nota 25).
- Según se indica en la Nota 25, y tras la reestructuración de la deuda de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., la Sociedad Dominante 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.
- La Sociedad Dominante garantizaba, mediante hipoteca de segundo rango sobre un activo en Madrid, y hasta un máximo de 40.000 miles de euros, deudas del subgrupo cuya cabecera es Asentia Project, S.L.U. por importe de 54.993 miles de euros (Nota 25) más los intereses devengados por importe de 8.377 miles de euros.

Con fecha 19 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante, Asentia Project, S.L.U. y Riofisa S.A.U. han alcanzado sendos acuerdos con la entidad financiera para la cancelación de la deuda de dichas sociedades garantizada por la Sociedad Dominante.

- Finalmente, la Sociedad Dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores al 31 de diciembre de 2013 por importe de 39.713 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 dominante y la citada sociedad dependiente mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia Project, S.L.U. deberá resarcir a la Sociedad Dominante de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.
 - 5.000 miles de euros concedidos en garantías de compromisos adquiridos por la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Al respecto, dicha sociedad dependiente mantiene una cuenta corriente pignorada por el citado importe en garantía de los avales emitidos por la Sociedad Dominante.

Emisión de deuda (bonos no convertibles)

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

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

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

El importe de los intereses devengados de las emisiones de bonos registrado en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2013 asciende a 15.632 miles de euros.

Deudas por arrendamientos financieros

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

Pólizas

El Grupo mantiene pólizas con un límite conjunto de 48.534 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2013 están totalmente dispuestas. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo. A 31 de diciembre de 2012, el límite en pólizas ascendía a 41.277 miles de euros y se encontraban totalmente dispuestas.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantiene una cuenta corriente prestada a la sociedad del Grupo SCI Washington que devenga un interés de Euribor 3 meses más 60 puntos básicos, por importe 71.994 miles de euros, más 366 miles de euros de intereses devengados. El importe de la cuenta corriente anteriormente citada a 31 de diciembre de 2012 ascendía a 70.286 miles de euros.

Efectivo y medios equivalentes

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 53.557 y 69.017 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados 2.500 miles de euros, respectivamente.

Costes y comisiones de los préstamos y emisiones de obligaciones

A 31 de diciembre 2013 y 2012, el importe registrado en el estado de resultado integral consolidado por el concepto anterior asciende a 13.374 y 10.834 miles de euros, respectivamente; que incluye principalmente, comisiones de los préstamos sindicados y emisiones de obligaciones de la sociedad dependiente Société Foncière Lyonnaise.

Tipo de interés de financiación

El tipo de interés de financiación del Grupo en sus actividades continuadas para el ejercicio 2013 ha sido del 3,43%, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones de financiación el tipo final resultante se ha situado en el 3,60%. El *spread* de crédito medio del Grupo (incluyendo comisiones) para el ejercicio 2013 se ha

situado en 182 puntos básicos sobre el Euribor, sin incorporar la penalización de 450 puntos básicos sobre el Préstamo Sindicado de la Sociedad Dominante según se describe anteriormente.

A 31 de diciembre de 2013, los intereses devengados ascienden a 22.387 miles de euros, de los cuales 13.545 miles de euros corresponden al margen adicional sobre el capital dispuesto de los tramos A1 y A3 devengado y que se capitalizarán durante el ejercicio 2013 como mayor nominal de la deuda sindicada y no supondrá salida de caja en el corto plazo. A 31 de diciembre de 2012 los intereses devengados ascendían a 35.588 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2013, todas las deudas con entidades de crédito asociadas al grupo cuya sociedad cabecera es Asentia Project se encuentran registradas en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta" (Nota 4.s), por importe global de 1.434.329 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012, el importe de las deudas anteriores ascendían a 1.506.192 miles de euros.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe global de 5.046.687 miles de euros, incluidas deudas con entidades de crédito, bonos no convertibles, gastos de formalización e intereses corridos. A 31 de diciembre de 2012, el importe global de dichas deudas se situaba en 5.201.642 miles de euros.

Gestión del capital: Política y objetivos -

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

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

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

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

16. Instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos

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

- Riesgo de tipo de interés: el Grupo tiene contratada la mayor parte de su deuda a tipos de interés variable, excepto los bonos emitidos a tipo fijo por la sociedad dependiente SFL por importe de 1.000.000 miles de euros (Nota 15) y, por tanto, tiene indexado un 73% de su deuda a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se han aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda del Grupo existente a 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluyendo los instrumentos financieros contratados, y se ha analizado el impacto antes de intereses minoritarios y su efecto fiscal en el estado de resultado integral consolidado y en el patrimonio neto del Grupo.

31 de diciembre de 2013

Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Miles de Euros		% respecto al Gasto registrado
	Aumento / (Disminución)	Ingreso / (Gasto)	
	Impacto Patrimonio Neto	Impacto en estado de resultado integral	
+25pb	2.124	(3.777)	2,95%
+50pb	4.311	(7.559)	5,91%
+75pb	6.608	(11.345)	8,87%
+100pb	9.052	(15.135)	11,83%

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

31 de diciembre de 2012

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

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

- Riesgo de refinanciación: la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento.
- Riesgos de contraparte: el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de liquidez: la Sociedad Dominante culminó durante el ejercicio 2010 un nuevo acuerdo de refinanciación de su deuda. Dicho acuerdo tiene la finalidad de recapitalizar la Sociedad Dominante, reforzar

su estructura financiera a largo plazo y garantizar el servicio de la deuda, así como reducir su endeudamiento. A la fecha de formulación de las cuentas anuales, la Sociedad Dominante se encuentra en negociaciones para materializar en el corto plazo las operaciones descritas en la Nota 2.g, con el fin de reestructurar la deuda financiera y dar viabilidad a la Sociedad Dominante.

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

Instrumentos financieros derivados

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés de tipo fijo a variable. En la siguiente tabla se detallan dichos instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2013 y 2012:

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Vanilla swap	Parhaus	Natixis	0,8825%	2017	24.525	(112)
Vanilla swap	Parchamps	Natixis	0,8825%	2017	9.065	(42)
Vanilla swap	Pargal	Natixis	0,8825%	2017	28.150	(129)
Vanilla swap	Parhaus	Nord/LB	0,8825%	2017	24.525	(112)
Vanilla swap	Parchamps	Nord/LB	0,8825%	2017	9.065	(42)
Vanilla swap	Pargal	Nord/LB	0,8825%	2017	28.150	(129)
Vanilla swap	Parhaus	Dekabank	0,8825%	2017	24.525	(112)
Vanilla swap	Parchamps	Dekabank	0,8825%	2017	9.065	(42)
Vanilla swap	Pargal	Dekabank	0,8825%	2017	28.150	(129)
Swap (step-up-amortizado)	Colonial	BBVA	3,30%	2018	125.233	(8.638)
CAP	Colonial	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	-
CAP	Colonial	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	-
CAP	Colonial	CA-CIB	1,875%	2014	150.000	1
CAP	Colonial	Hypothekebank Frankfurt AG	2,50%	2014	150.000	1
CAP	Colonial	RBS	1,875%	2014	150.000	1
CAP	Colonial	RBS	2,50%	2014	250.000	1
CAP	Colonial	RBS	3,25%	2014	140.000	-
CAP	Colonial	Caixabank	2,50%	2014	100.000	-
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	140.000	-
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	50.000	-
CAP	Abix	Caixabank	3,5%	2014	54.105	-
Vanilla swap	TorreMarenostrum	Caixabank	2,80%	2024	28.896	(2.040)
Total coberturas tipo fijo a variable a 31 de diciembre de 2013					1.693.454	(11.523)
- con terceros					460.453	(9.486)
- con partes vinculadas (Nota 23)					1.233.001	(2.037)

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

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad dependiente SFL ha cancelado anticipadamente tres swaps de tipos de interés con un nominal total de 250.000 miles de euros. Por su parte, en el ejercicio 2012 se cancelaron de forma anticipada ocho swaps de tipos de interés. La periodificación lineal del gasto financiero por la cancelación anticipada de estos once swaps de tipos de interés, ha tenido un impacto en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2013 de 19.017 miles de euros de gasto financiero.

En el mes de marzo de 2013, la Sociedad dependiente Torre Marenostrum ha reestructurado su swap de tipo de interés. El tipo fijo disminuye del 3,85% a un 2,80% y el vencimiento se incrementa hasta enero del 2024.

Como consecuencia del acuerdo de refinanciación de la deuda entre la entidad financiera BBVA y las sociedades Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., Inmobiliaria Colonial y Asentia Project el 20 de junio de 2013, la Sociedad Dominante se ha subrogado en la posición contractual de DUE 2009 bajo el contrato de cobertura. La valoración de mercado a la fecha de la firma del contrato era de 11.787 miles de euros (Nota 25).

A 31 de diciembre de 2013, el 93% del nominal de la cartera de derivados del Grupo cumple con lo previsto en la norma IFRS 39, por lo que las diferencias de valoración de mercado (MtM) entre periodos se contabilizan en el patrimonio neto.

A 31 de diciembre de 2013, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ha ascendido a un saldo deudor de 18.358 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2012, el impacto registrado en patrimonio neto ascendió a 1.008 miles de euros de saldo deudor.

El impacto en el estado de resultado integral consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido, para los ejercicios 2013 y 2012, a 18.448 y 16.165 miles de euros de gasto financiero neto, respectivamente (Nota 21.g), y corresponde principalmente a la sociedad dependiente SFL.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2013.

A 31 de diciembre de 2013, el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados asciende a 11.523 miles de euros de pasivo financiero, incluyendo 391 miles de euros de cupón corrido a pagar y 15 miles de euros de riesgo de crédito (Nota 15). El valor de mercado de los instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2012 ascendía a 36.535 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2013, el nominal contratado de coberturas de tipo de interés asciende a 1.693.454 miles de euros. El porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 75% considerando las emisiones de obligaciones de SFL, por importe de 1.000.000 miles de euros.

El ratio de cobertura efectivo al cierre del ejercicio 2013 (cobertura entre deuda a tipo variable) se sitúa en el 65% (72% en España y 38% en Francia).

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

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

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

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

17. Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

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

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.923	-	15.841	-
Anticipos	12.606	-	15.978	-
Acreeedores por compra de inmuebles	52.340	-	58.932	-
Fianzas y depósitos recibidos	1.515	23.468	1.515	22.696
Deudas con la Seguridad Social	1.974	-	2.034	-
Ingresos anticipados	6.527	-	8.623	-
Otros acreedores y pasivos	3.335	175	3.613	150
Total	101.220	23.643	106.536	22.846

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Acreeedores comerciales” recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por las compras comerciales realizadas por el Grupo, y sus costes relacionados, correspondientes al segmento patrimonial y a la unidad corporativa.

A 31 de diciembre de 2013, el epígrafe del “Acreeedores por compra de inmuebles” recoge las deudas derivadas de las adquisiciones de diversos inmuebles en desarrollo de la sociedad dependiente SFL (Rue de Richelieu o proyecto Cardinal y Quai Le Gallo, 46 o proyecto In/Out), por importe de 30.274 miles de euros, así como el importe pendiente de desembolso de la adquisición de Francisco Silvela (Nota 20) por la Sociedad Dominante, por importe de 21.799 miles de euros.

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

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

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

	Miles de Euros					
	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio					
	2013			2012		
	Importe	%	% sobre número de facturas	Importe	%	% sobre número de facturas
Realizados dentro del plazo máximo legal	17.702	54%	65%	15.042	55%	68%
Resto	15.347	46%	35%	12.473	45%	32%
Total pagos del ejercicio	33.049	100%	100%	27.515	100%	100%
PMP (días) de pagos realizados fuera del plazo legal	94			109		
PMPE (días) de pagos	34			34		
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	3.035			2.089		

(*) La Ley 15/2010, de 5 de julio, en su disposición transitoria segunda establece que los periodos de pago en las operaciones de comerciales se ajustarán progresivamente hasta situarse en los 60 días a partir del 1 de enero de 2013. Asimismo, dicha Ley establecía que el periodo de pago para el ejercicio 2012 sería de 75 días.

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

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente entre 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, en el numerador, y el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago en el denominador.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades españolas del Grupo Colonial 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.

La información relativa a los saldos mantenidos a 31 de diciembre de 2013 de las actividades discontinuadas se detalla en la Nota 25.

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

18. Provisiones

El movimiento para los ejercicios 2013 y 2012 del epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Provisiones" y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Provisiones no corrientes			Provisiones corrientes
	Provisión para impuestos	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo a 31 de diciembre de 2011	2.502	845	7.031	111
Adiciones	396	240	-	205
Retiros	(1.930)	(46)	(7.000)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2012	968	1.039	31	316
Adiciones	-	-	21	20.293
Retiros	(968)	(323)	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2013	-	716	52	20.609

Las adiciones en provisiones corrientes recogen un importe de 20.126 miles de euros, correspondientes a una estimación de diversos costes asociados al proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad Dominante descrito en la Nota 2.g.

Las provisiones de personal incluyen los importes correspondientes a las indemnizaciones por jubilación y a las gratificaciones por antigüedad correspondientes a los empleados de la sociedad dependiente SFL.

El Grupo tiene dotadas las oportunas provisiones para cubrir riesgos probables derivados de reclamaciones de terceros.

19. Situación fiscal

Inmobiliaria Colonial, S.A. es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trata de sociedades cotizadas. La composición del grupo de consolidación fiscal para los ejercicios 2012 y 2013 incluye, adicionalmente a la Sociedad Dominante, a Riofisa, S.A.U., Inmocaral Servicios, S.A.U., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., Riofisa Internacional, S.L., Riofisa Sema, S.L., Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L., Asentia Project, S.L.U., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., Abix Service, S.L.U., Acrostic Invest, S.L.U. y Riofisa Este, S.L.

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

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

	Miles de Euros			
	Activos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	66	69	-	-
Hacienda Pública, deudora por impuestos diferidos de activo	1.924	2.297	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	19.005	16.451	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	-	142.592	216.564
Total saldos deudores	20.995	18.817	142.592	216.564

	Miles de Euros			
	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	4.099	407	-	-
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	7.970	8.142	-	-
Hacienda Pública, acreedora por "exit tax" (Grupo SFL)	1.717	1.968	9.107	1.717
Hacienda Pública, acreedora por IVA	830	1.232	-	-
Hacienda Pública, acreedora por aplazamientos	10.891	22.319	6.330	9.588
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	169.339	225.859
Total saldos acreedores	25.507	34.068	184.776	237.164

Impuesto de sociedades

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" del estado de resultado global para los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(18.214) (*)	(3.027)
Variación por impuestos anticipados y diferidos, así como deducciones y bonificaciones	(16.264)	(562.649)
Impuesto sobre las ganancias	(34.478)	(565.676)
- De actividades continuadas:	(34.817)	(528.778)
- De actividades discontinuadas (Nota 25):	339	(36.898)

(*) De los cuales 1.648 miles de euros corresponden a las regularizaciones derivadas de las actas en conformidad de las actuaciones inspectoras realizadas en las sociedades absorbidas Dehesa de Valme, S.L. y Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L.

Ejercicio 2013

	Miles de Euros			Efecto impositivo – a la tasa nacional 30% (*)
	Actividades continuadas	Actividades discontinuadas	Total	
Resultado antes de impuestos	(22.361)	(404.591)	(426.952)	128.086
Efecto de los ajustes a la base correspondientes a Francia (efecto SIIC 4 y ajustes en la base fiscal)	(120.181)	-	(120.181)	36.054
Efectos de los ajustes a la base correspondientes a las sociedades españolas y créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	253.105	403.461	656.566	(196.970)
Impuesto sobre las ganancias previo (Base)	110.563	(1.130)	109.433	(32.830)
Otros				(1.648)
Impuesto sobre las ganancias				(34.478)

(*) (Gasto) / Ingreso

Ejercicio 2012

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

(*) (Gasto) / Ingreso

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)	(592.926)	(734.629)
Diferencias permanentes	(33.824)	(336.245)
Diferencias temporales	179.828	147.919
Base imponible agregada antes de compensación de bases imponibles negativas	(446.922)	(922.955)
Compensación bases imponibles negativas	(49)	8.896
Base imponible agregada	(446.971)	(914.058)
Base imponible registrada	2.214	12.214
Base imponible no registrada	(449.185)	(926.272)

A 31 de diciembre de 2013, las diferencias permanentes registradas por el Grupo corresponden, fundamentalmente, al subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4.m), por importe de 169.126 miles de euros de diferencia permanente negativa, así como al dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad que ha supuesto un ajuste negativo de 40.055 miles de euros de diferencia permanente negativa.

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

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

Activos por impuestos diferidos –

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

	Miles de Euros				
	Registrados contablemente				
	31 de diciembre de 2012	Altas	Bajas	Traslados	31 de diciembre de 2013
Activos por impuestos diferidos					
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	157.296	-	(15.237)	1.183	143.242
Valoración instrumentos financieros	7.471	-	(6.913)	-	558
Deterioro por valoración de activos	51.797	-	(54.249)	1.244	(1.208)
	216.564	-	(76.399)	2.427	142.592

Diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los dieciocho ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado, como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. El estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2013 recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales por bases imponibles negativas por importe de 142.592 miles de euros registrados en el epígrafe “Activos por impuestos diferidos y no corrientes”.

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

Ejercicio	Miles de Euros		Último ejercicio de compensación
	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo	
1995	-	822	2.013
1997	-	295	2.015
1999	-	1	2.017
2000	12.979	1	2.018
2001	5.470	-	2.019
2002	1	16	2.020
2003	141	336	2.021
2004	38.516	113	2.022
2005	38	552	2.023
2006	25.215	110	2.024
2007	356.280	2.185	2.025
2008	1.291.596	4.672	2.026
2009	974.354	9.806	2.027
2010	806.801	5.718	2.028
2011	490.356	10.526	2.029
2012	875.430	28.164	2.030
2013	402.506	49.037	2.031
Total	5.279.683	112.354	

Tal y como se ha indicado anteriormente, determinadas sociedades del Grupo forman parte del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones entre sociedades incluidas en el grupo de consolidación fiscal son eliminadas del agregado de bases imponibles individuales, difiriendo su inclusión en la base imponible consolidada hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal. En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre el agregado de bases imponibles negativas individuales y la base imponible negativa consolidada del ejercicio 2013, resultante de aplicar los ajustes anteriores a las sociedades que integran el grupo de consolidación fiscal:

	Miles de Euros	
	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo
Agregado de bases imponibles negativas individuales:	5.279.683	112.354
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(789.983)	-
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(12.288)	-
Total bases imponibles negativas	4.477.412	112.354
Registradas contablemente:	477.472	4.442
- actividades continuadas	477.472	4.442
- actividades discontinuadas	-	-
No registradas contablemente:	3.999.940	107.912
- actividades continuadas	3.036.228	-
- actividades discontinuadas	963.712	107.912

Recuperación de los créditos fiscales activados -

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

Al 31 de diciembre de 2012, los Administradores de la Sociedad Dominante 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 Dominante para el periodo proyectado de 18 años, obtenidos a partir de la cartera actual de inmuebles en patrimonio de la Sociedad Dominante. Los resultados de las actividades ordinarias 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 Dominante. Por el contrario, dada la incertidumbre a corto plazo de los mercados y de acuerdo con un criterio de prudencia, y a los efectos de evaluar la recuperación de los créditos fiscales, el plan de negocio aprobado al cierre del ejercicio 2012 no contempló ni la rotación anual de los activos de la cartera actual de la Sociedad Dominante, ni la realización de operaciones de inversión y de ampliación de capital, ni la materialización de una rotación final del 50% de la cartera patrimonial, aspectos, todos ellos, si considerados en los planes de negocio utilizados en ejercicios anteriores.

De acuerdo con el plan de negocio aprobado, por principio de prudencia valorativa la Sociedad Dominante saneó 520 millones de euros de créditos fiscales activados al 31 de diciembre de 2012.

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

A 31 de diciembre de 2013, los Administradores de la Sociedad Dominante 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
Rentas (1% inferiores a las consideradas)	-
% de Ocupación (1% inferior al considerado)	(3)

Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones

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

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

	Miles de Euros		
	2009	2010	2011
Renta acogida a deducción por reinversión	11.236	3.107	251
Necesidad de reinversión	154.283	24.500	25.000
Reinvertido por la Sociedad	136.423	-	-

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

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

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

La naturaleza e importe de las deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2013 por insuficiencia de cuota, por importe de 46.977 miles de euros, y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	Importe	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2006	7.544	2013
	2007	12.482	2014
	2008	8.612	2015
	2009	287	2016
	2010	273	2017
	2011	355	2018
	2012	333	2019
	2013	83	2020
Deducción por formación	2008	1	2018
	2009	1	2019
	2010	1	2020
Deducción por reinversión	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	1.434	2024
	2010	713	2025
	2011	39	2026
	2012	123	2027
			46.977

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

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros				
	31 de diciembre de 2012	Altas	Bajas	Trasposos	31 de diciembre de 2013
Revalorización de activos	146.889	13.346	(15.237)	(3.806)	141.192
Diferido aportación no dineraria (Nota 11)	49.923	-	(49.923)	-	-
SIIC – 4 (Nota 4.m)	20.896	-	-	-	20.896
Diferimiento por reinversión	8.151	-	(900)	-	7.251
	225.859	13.346	(66.060)	(3.806)	169.339

Diferido de pasivo por revalorización de activos –

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

Aplazamientos con la Administración Pública -

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante tiene los siguientes aplazamientos con la Administración Pública:

- aplazamiento a 5 años de un total de 30.244 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2007 de la sociedad dependiente absorbida Subirats-Coslada Logística, S.L.U. (Nota 1), concedido durante el ejercicio 2008. La deuda está garantizada mediante hipoteca sobre varias fincas de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. Durante el ejercicio 2013, se ha reconsiderado el calendario de pagos, aplazando a 3 años las cantidades pendientes de pago a la fecha de la reconsideración.
- aplazamiento a 5 años de un total de 15.325 miles de euros en concepto de I.V.A. del ejercicio 2008, concedido durante el ejercicio 2009. La deuda está garantizada mediante hipoteca de una finca de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. a favor de la Administración Tributaria. Durante el ejercicio 2013, se ha reconsiderado el calendario de pagos, aplazando a 3 años las cantidades pendientes de pago a la fecha de la reconsideración.
- aplazamiento a 5 años de un total de 8.508 miles de euros correspondientes al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2008 del grupo de consolidación fiscal del cual la Sociedad Dominante es cabecera, concedido durante el ejercicio 2009. Dicho aplazamiento fue garantizado mediante hipoteca sobre una finca de la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U.
- aplazamiento a 5 años de la totalidad del AJD devengado como consecuencia de la cancelación y nueva constitución de la hipoteca sobre la totalidad de los activos en renta situados en territorio español propiedad de la Sociedad Dominante, otorgados en garantía de la financiación sindicada (Nota 15), por importe de 14.844 miles de euros. De ellos, 6.763 miles de euros corresponden a los inmuebles situados en Catalunya y 8.081 miles de euros corresponden a los activos situados en Madrid. La deuda fue garantizada mediante hipoteca sobre diversas fincas propiedad de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U.
- aplazamiento a 5 años de un total de 1.223 miles de euros correspondientes al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 del grupo de consolidación fiscal del cual la Sociedad Dominante es cabecera, concedido durante el mes de enero de 2012. Dicho aplazamiento ha sido garantizado mediante hipoteca sobre una finca de la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U.

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

31 de diciembre de 2013

	Miles de Euros						Total
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	1.237	1.056	-	-	-	1.056	2.293
AJD Catalunya	2.040	510	-	-	-	510	2.550
AJD Madrid	2.441	407	-	-	-	407	2.848
IS 2007	1.686	1.686	983	-	-	2.669	4.355
IS 2008	1.612	-	-	-	-	-	1.612
IS 2010	48	-	-	-	-	-	48
Total	9.064	3.659	983	-	-	4.642	13.706

31 de diciembre de 2012

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

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, se encuentran registrados 3.515 y 5.947 miles de euros de intereses devengados derivados de los aplazamientos anteriores.

Durante el ejercicio 2013, la Administración Pública ha procedido a compensar diversas devoluciones por otros conceptos con el importe de las deudas aplazadas anteriores.

Otros aspectos fiscales -

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

A 31 de diciembre de 2013, algunas sociedades del Grupo SFL tienen levantadas inspecciones fiscales sobre diversos impuestos por importes poco significativos, y para las que el Grupo no estima que se devenguen pasivos adicionales de consideración.

Asimismo, durante el ejercicio 2011 se iniciaron actuaciones inspectoras sobre las sociedades absorbidas Dehesa de Valme, S.L. y Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L. centradas en los ejercicios 2006 y 2007. Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante 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 segundo semestre del ejercicio 2013, se ha comunicado a la Sociedad Dominante el inicio de actuaciones con carácter parcial en referencia al Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2008, limitándose a ciertas operaciones societarias realizadas en dicho ejercicio.

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

20. Activos y pasivos contingentes

Garantías comprometidas con terceros

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

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

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

Activos contingentes

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

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

Pasivos contingentes

La Sociedad Dominante tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21.799 miles de euros (Nota 17). Inmobiliaria Colonial S.A. tiene depositado en el Juzgado aval bancario por el precio pendiente de pago. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, 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.

Otras contingencias

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

Llegada la fecha prevista para la celebración de la compraventa, la Sociedad Dominante entendió que no era posible celebrarla sin que ello le supusiera un mayor desembolso, según los términos pactados, por lo que instó la resolución del contrato de promesa. Grupo Monteverde no aceptó esta resolución, e inició frente a la Sociedad Dominante un procedimiento judicial, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Madrid. El 5 de junio de 2011, 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 Dominante mantenía registrado el deterioro del importe total del anticipo pagado, que ascendía a 80.000 miles de euros, como consecuencia de la caída de valor de los activos que posee la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L., en base a una valoración de un tercero independiente (Nota 10).

En febrero de 2013, la Sociedad Dominante presentó escrito solicitando la terminación del procedimiento por carencia sobrevenida de objeto en base a que los administradores concursales de Proyecto Kopérnico 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 Dominante 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 Dominante ha procedido a dar de baja del estado de situación financiera consolidado el importe del anticipo y el deterioro del valor asociado a éste (Nota 10).

21. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París. A 31 de diciembre de 2013 y 2012, el importe neto de la cifra de negocio asciende a 213.111 y 225.293 miles de euros, respectivamente, y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

Segmento patrimonial	Miles de Euros	
	2013	2012
España	63.796	75.091
Francia	149.315	150.202
	213.111	225.293

Los ingresos de los ejercicios 2012 y 2013 incluyen el efecto de la periodificación de las carencias y rentas escalonadas a lo largo de la duración determinada por la fecha de inicio del contrato y la primera opción de renovación de los contratos de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2013, el impacto de la periodificación anterior ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 2.138 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2012 el impacto de la periodificación anterior supuso un aumento de la cifra de negocios de 7.614 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente es el siguiente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Menos de un año	199.813	218.739
<i>España</i>	55.914	66.735
<i>Francia</i>	143.899	152.004
Entre uno y cinco años	467.325	523.362
<i>España</i>	86.606	130.226
<i>Francia</i>	380.719	393.136
Más de cinco años	130.348	185.407
<i>España</i>	29.712	39.207
<i>Francia</i>	100.636	146.200
Total	797.486	927.507
<i>Nacional</i>	<i>172.232</i>	<i>236.168</i>
<i>Internacional</i>	<i>625.254</i>	<i>691.339</i>

b) Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2013 y 2012 su importe se sitúa en 4.095 y 5.039 miles de euros, respectivamente.

c) Gastos de personal

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Sueldos y salarios	15.381	14.125
Seguridad Social a cargo de la Empresa	5.027	4.665
Otros gastos sociales	(1.428)	2.338
Indemnizaciones	225	10
Reasignación interna	(416)	-
Total Gastos personal	18.789	21.137
<i>Nacional</i>	<i>5.011</i>	<i>7.838</i>
<i>Internacional</i>	<i>13.778</i>	<i>13.299</i>

Dentro del epígrafe "Otros gastos sociales" se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio derivada del coste del plan de retribución a largo plazo y del plan de opciones de SFL descritos en la Nota 22. Durante el ejercicio 2013 se ha procedido a retroceder el importe registrado en ejercicios anteriores por la Sociedad Dominante derivado del plan de retribución a largo plazo, por importe de 1.850 miles de euros, y se han registrado 175 miles de euros correspondientes al plan de opciones de SFL. Durante el ejercicio 2012, se registraron 1.921 miles de euros correspondientes al coste de ambos planes.

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como el número medio de empleados durante el ejercicio 2013, en el desarrollo de sus actividades continuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados				Media 2013	
	2013		2012			
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	17	10	14	5	19	11
Técnicos titulados y mandos intermedios	26	18	14	8	26	18
Administrativos	13	59	33	81	14	60
Otros	1	1	1	1	1	1
	57	88	62	95	60	90

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como el número medio de empleados durante el ejercicio 2013, incluido el desarrollo de sus actividades discontinuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados				Media 2013	
	2013		2012			
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	23	11	22	6	25	12
Técnicos titulados y mandos intermedios	34	22	22	12	33	22
Administrativos	15	65	37	89	17	67
Otros	1	2	2	3	1	2
	73	100	83	110	76	103

d) Otros gastos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Servicios exteriores y otros gastos	14.950	10.860
Tributos	25.047	23.770
Total	39.997	34.630

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

El movimiento de la partida "Deterioro del valor de créditos comerciales" habido durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Saldo inicial	160.674	158.288
Variación neta	(4.070)	2.386
Saldo final	156.604	160.674

Del importe total, 152.189 miles de euros corresponden al deterioro de las cantidades adeudadas por Nozar S.A. y N.Z. Patrimonio S.L.U. (Nota 12).

Durante el ejercicio 2013 se han alcanzado diversos acuerdos con arrendatarios de la Sociedad Dominante que han permitido retroceder los importes provisionados en ejercicios anteriores.

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Deterioro del fondo de comercio (Nota 7)	-	(57.972)
Deterioro de inmuebles para uso propio (Nota 8)	(649)	(1.951)
Resultado por variación de valor de activos y deterioro	(649)	(59.923)

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

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

	Miles de Euros					
	Precio de venta		Coste de venta		Beneficio neto de la venta	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
España	97.862	20.300	104.741	24.066	(6.879)	(3.766)
Francia	290.371	-	292.548	-	(2.177)	-
Total	388.233	20.300	397.289	24.066	(9.056)	(3.766)

El desglose del resultado por variaciones de valor en inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2013 y 2012 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
<i>Variaciones de valor partidas estado situación financiera</i>		
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	66.439	293
Activos no corrientes mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias (Nota 25)	(29.009)	18.800
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias del estado de resultado integral	37.430	19.093

g) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Ingresos financieros:		
Ingresos de participaciones (Nota 13)	5.263	827
Otros intereses e ingresos asimilados	3.456	1.907
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 16)	3.157	11.490
Gastos financieros activados (Nota 4.c)	10.985	12.471
Resultados participaciones método de la participación (Nota 10)	20.969	20.967
Total Ingresos Financieros	43.830	47.662
Gastos financieros:		
Gastos financieros y gastos asimilados (*)	(214.118)	(148.400)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 16)	(21.605)	(27.655)
Total Gastos financieros	(235.723)	(176.055)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros (Nota 13)	(107)	(20.621)
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(192.000)	(149.014)

(*) 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 Dominante (Nota 15).

h) Transacciones con partes vinculadas

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	2013		2012	
	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos
HM Treasury(*)	(24.491)	-	(13.420)	-
Crédit Agricole	(27.299)	150	(16.081)	12.783
Commerzbank (**)	(2.980)	-	(10.133)	-
Coral Partners	(23.515)	-	(9.067)	-
La Caixa	(2.170)	5.471	(2.654)	2.685
Banco Popular	(65)	-	(73)	-
Gas Natural, SDG, S.A.	-	5.943	-	5.789
Total	(80.520)	11.564	(51.428)	21.257

(*) 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 Dominante a un tercero.

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

i) Resultado por sociedades

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

Sociedad	Miles de euros					
	Resultados consolidados		Resultado atribuido a socios minoritarios		Resultados atribuidos	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Inmobiliaria Colonial, S.A.	(240.461)	(863.662)	-	-	(240.461)	(863.662)
TorreMarenostrom, S.A	347	(3.482)	(84)	1.637	263	(1.845)
Subgrupo SFL	182.695	299.453	(104.395)	(148.086)	78.301	151.367
Subgrupo Riofisa	(172.064)	(168.325)	22.447	11.856	(149.617)	(156.469)
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009 S.L.U.	(57.688)	(44.506)	-	-	(57.688)	(44.506)
Asentia Project, S.L.U	(174.279)	(204.407)	-	-	(174.279)	(204.407)
Abix Service, S.L.U.	(2.426)	(7.549)	-	-	(2.426)	(7.549)
Asentia Invest, S.L.	-	(1)	-	-	-	(1)
Asentia Gestión, S.L.U	-	(1)	-	-	-	(1)
Inmocaral Servicios, S.A.U.	(1.021)	(1.932)	-	-	(1.021)	(1.932)
Total	(464.897)	(994.412)	(82.032)	(134.593)	(546.928)	(1.129.005)

22. Plan de opciones sobre acciones

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

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

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

Todos los indicadores mencionados se referían al periodo de cuatro años comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 1 de enero de 2015. Al tratarse de un plan de incentivos pagadero en acciones de la propia Sociedad Dominante, la contrapartida de dicho gasto se ha registrado directamente en el Patrimonio neto del Grupo (Nota 4.j).

El número máximo de acciones al que tenían derecho cada uno de 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 fuese en ningún caso superior en un 100% a la cotización media de la acción de la Sociedad Dominante en el mes de abril de 2011, tomando como referencia el número de acciones en que se divide el capital social tras el acuerdo de agrupación de acciones ejecutado en el ejercicio 2011.

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. El importe resultante se imputaba de forma lineal durante el periodo de atribución. Dicho porcentaje esperado se estimó inicialmente en el 50,00%.

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

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

A 31 de diciembre de 2012 el gasto registrado por dicho concepto en el epígrafe "Gasto personal – Otros gastos sociales" del estado de resultado integral consolidado ascendía a 1.233 miles de euros para cubrir dicho plan de incentivo. A 31 de diciembre de 2013, se ha reevaluado el porcentaje esperado de adquisición de la atribución de acciones, y dada la evolución hasta la fecha de los indicadores establecidos por el plan de incentivos, se ha fijado dicho porcentaje en el 0%, procediéndose a la reversión de la totalidad del importe registrado en el Patrimonio neto de la Sociedad Dominante, que ascendía a 1.850 miles de euros (Nota 21.c).

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

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

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante 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.

Planes de opciones sobre acciones de SFL

A 31 de diciembre de 2013, SFL mantiene tres planes de opciones sobre acciones a favor de los administradores ejecutivos y del personal directivo del subgrupo SFL. Dichas opciones podrán ser ejercitadas en cualquier momento al precio fijado. El precio de cada uno de los planes de opciones sobre acciones se fijó en base a la cotización media de un periodo determinado.

	Opciones de adquisición (*)
Fecha aprobación del plan de opciones sobre acciones	13.03.2007
Fecha de finalización del plan	13.03.2015
Precio de ejercicio por acción	60,11
Opciones a 31 de diciembre de 2012	234.335
Opciones anuladas en 2013	(26.038)
Opciones pendientes a 31 de diciembre de 2013	208.297

(*) El plan de opciones sobre acciones se encuentra cubierto mediante igual número de acciones que la sociedad SFL mantiene en autocartera (Nota 14).

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

Adicionalmente, la sociedad dependiente SFL mantiene dos planes de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre de 2013, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 1		Plan 2
Fecha de reunión	09.05.2011	09.05.2011	09.05.2011
Fecha de Consejo de Administración	16.02.2012	05.03.2013	16.02.2012
Fecha de ejercicio, a partir de	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2013
% esperado	70,83%	70,83%	70,83%
Número objetivo	32.988	35.144	13.678
Número esperado	23.366	24.892	9.688
Valor por acción	29,08 €	31,65 €	30,97 €
Número estimado al cierre	22.386	23.995	9.688

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

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

A 31 de diciembre de 2013, el importe registrado en el estado de resultado integral consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 570 miles de euros.

23. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantiene los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas:

Activo / (Pasivo) Sociedad	Miles de Euros				
	Préstamos sindicados (Nota 15)	Pólizas recibidas (Nota 15)	Otros préstamos recibidos (Nota 15)	Intereses préstamos (Nota 15)	Instrumentos financieros derivados netos (Nota 16)
HM Treasury	-	-	-	-	2
Crédit Agricole	(372.728)	(19.735)	-	(4.348)	1
Coral Partners	(362.351)	-	-	(4.201)	-
La Caixa	(2.502)	-	(44.456)	(110)	(2.040)
TOTAL	(737.581)	(19.735)	(44.456)	(8.659)	(2.037)

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

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

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

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2013 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 2.702 miles de euros. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*):	1.072	150	1.222
Dietas:	497	126	623
Dietas Consejeros	465	90	555
Dietas adicionales del Presidente	32	36	68
Remuneraciones fijas:	857	-	857
Retribución Consejeros	457	-	457
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	166	-	166
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	106	-	106
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	128	-	128
Total	2.426	276	2.702

Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:	1.387	222	1.609
--	-------	-----	-------

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

A 31 de diciembre de 2012, el importe devengado por dichas retribuciones ascendió a 2.340 miles de euros, que correspondía a remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos, dietas y remuneraciones fijas, por importes de 1.024, 411 y 905 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad Dominante, con una prima por importe de 545 y 561 miles de euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante contrató una póliza de seguro sobre las obligaciones convertibles en acciones (Nota 14) con vencimiento a 5 años que supuso un desembolso de 382 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2013, dos miembros del Consejo de Administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

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

Durante el ejercicio 2013, los siguientes miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en cumplimiento con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, han declarado que han mantenido participaciones en el capital o han ostentado cargos en los Consejos de Administración de las sociedades detalladas en el siguiente cuadro, las cuales tienen por objeto social actividades del mismo, análogo o complementario genero de actividad que el desarrollado por Inmobiliaria Colonial, S.A. No se incluyen sociedades patrimoniales propias que, en cualquier caso, son de insignificante trascendencia en relación al volumen de actividad del Grupo.

Persona	Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
D. Juan José Brugera Clavero	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Presidente del Consejo de Administración	0,00%
D. Pedro Viñolas Serra	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,00%
	SIIC de 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 Trepal	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,00%
D. Javier Faus Santasusana	Ninguna	Ninguna	-
HDA Conseil representado por D. Henri d'Ambrières	Ninguna	Ninguna	-

Con fecha 17 de junio, 3 de julio, 29 de julio, 25 de noviembre y 28 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 26 de septiembre de 2013 ha sido nombrado nuevo consejero dominical HDA Conseil, S.A.R.L. representado por D.Henri d’Ambrières.

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

Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad Dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad. Hasta 31 de diciembre de 2012, la alta dirección ha estado formada por dos hombres y dos mujeres. Durante el último trimestre de 2013, un miembro de la alta dirección de la Sociedad Dominante ha pasado a ostentar funciones de alta dirección en la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U., por lo que a 31 de diciembre de 2013 la alta dirección está formada por un hombre y dos mujeres.

Las retribuciones devengadas por la alta dirección durante los ejercicios 2013 y 2012 ascienden a 874 y 977 miles de euros, respectivamente, correspondientes a sueldos y salarios.

A 31 de diciembre de 2013 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, mientras que a 31 de diciembre de 2012, eran dos miembros de la alta dirección con 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. La percepción de dicha retribución quedará sometida a que Colonial acuerde la reestructuración de su deuda financiera sindicada, que vence 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 Dominante al 31 de diciembre de 2013, se ha registrado en el epígrafe “Provisiones corrientes” del estado de situación financiera consolidado, una provisión por importe de 4.000 miles de euros, dado que se estima que el proceso concluirá favorablemente.

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

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inversiones inmobiliarias (Nota 4.c)	Activos subgrupo Asentía	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2011	145.242	1.719.943	1.865.185
Adiciones	337	-	337
Retiros o reducciones	(22.826)	(483.001)	(505.827)
Trasposos	245.311	-	245.311
Deterioro del valor (Nota 21.f)	18.800	-	18.800
Saldo a 31 de diciembre de 2012	386.864	1.236.942	1.623.806
Adiciones	1.974	-	1.974
Retiros o reducciones	(386.710)	(448.431)	(835.141)
Trasposos	81.118	-	81.118
Deterioro del valor (Nota 21.f)	(29.009)	-	(29.009)
Saldo a 31 de diciembre de 2013	54.237	788.511	842.748

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo tiene préstamos con garantía hipotecaria por importe de 451.527 miles de euros, sobre activos mantenidos para la venta con un valor contable neto de 373.155 miles de euros (Nota 15). A 31 de diciembre de 2012, dichos préstamos ascendían a 557.904 miles de euros sobre diversos activos mantenidos para la venta con un valor contable neto de 581.578 miles de euros.

Inversiones inmobiliarias (Nota 9) -

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

Movimientos del ejercicio 2013

Durante el ejercicio 2013, las principales operaciones realizadas fueron las siguientes:

- La sociedad dependiente SFL ha vendido el activo Hotel Mandarin Oriental por importe de 290.000 miles de euros, generándose unas pérdidas por la enajenación de importe de 2.209 miles de euros.
- En el marco de los acuerdos alcanzados con una entidad financiera del Grupo, la Sociedad Dominante ha enajenado un inmueble sito en Madrid por importe de 73.000 miles de euros (Nota 15), generándose una pérdida de 4.070 miles de euros. Dicho activo había sido traspasado des del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" (Nota 9).
- Asimismo, en el marco de la reestructuración de la deuda de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., la Sociedad Dominante ha vendido el inmueble Samontà 19-21 por un precio total de 17.662 miles de euros, generándose una pérdida por importe 2.110 miles de euros.
- Finalmente, la Sociedad Dominante ha vendido el aparcamiento del inmueble Centro Norte por un precio de 7.200 miles de euros, generando unas pérdidas por importe de 953 miles de euros.

Durante el ejercicio 2013, ha sido traspasado al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" un inmueble por importe de 18.300 miles de euros (Nota 9).

Movimientos del ejercicio 2012

Durante el ejercicio 2012, las principales operaciones realizadas fueron las siguientes:

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

Dicho inmueble se traspasó del epígrafe “Inversiones inmobiliarias” al epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado.

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

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

En este sentido, y de acuerdo a lo descrito en la Nota 27 de las cuentas anuales consolidadas 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.

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

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

ACTIVO	31 de diciembre 2013	31 de diciembre 2012	PASIVO	31 de diciembre 2013	31 de diciembre 2012
Activos intangibles	8	10			
Inmovilizado concesional y en curso	79.966	105.899			
Inmovilizado material	176	305	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	24.372	964.384
Inversiones inmobiliarias	32.082	42.578	Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	10.904	12.620
Activos financieros no corrientes	14.798	14.988	Provisiones no corrientes	11.967	21.020
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	2.951	2.641	Otros pasivos no corrientes	3.487	11.532
ACTIVO NO CORRIENTE	129.981	166.421	PASIVO NO CORRIENTE	50.730	1.009.556
Existencias	618.695	1.004.262			
Deudores comerciales y otros	7.553	18.241	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	1.423.297	560.140
Activos financieros corrientes	2.352	2.223	Acreedores comerciales	59.367	80.461
Activos por impuestos	1.462	1.723	Pasivos por impuestos	4.464	5.634
Efectivo y medios equivalentes	28.468	44.072			
ACTIVO CORRIENTE	658.530	1.070.521	PASIVO CORRIENTE	1.487.128	646.235
TOTAL ACTIVO	788.511	1.236.942	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.537.858	1.655.791

Situación patrimonial Asentia -

Al 31 de diciembre de 2013, como consecuencia de la no renovación del Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, que ampliaba la vigencia hasta 31 de diciembre de 2013 de ciertas medidas económicas para el cálculo del patrimonio neto a efectos de evaluar la causa obligatoria de disolución en sociedades anónimas y limitadas, la Sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. se encuentra incurso en causa de disolución de acuerdo con lo previsto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

Ante esta situación patrimonial, el Administrador único, en previsión de que no se extiendan las medidas económicas establecidas en el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, y en el marco de las negociaciones que tiene previsto iniciar con sus principales entidades financieras acreedoras, ha solicitado a las citadas entidades su compromiso para que, en el supuesto de no renovación o extensión del citado Real Decreto, se convierta en préstamo participativo la parte necesaria del préstamo Term Loan Facility para restituir la situación patrimonial de Asentia Project, S.L.U. establecida en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, el Administrador Único de Asentia Project, S.L.U., podría solicitar, de acuerdo a lo previsto en el contrato de financiación sindicada, la conversión en nuevos préstamos participativos de determinados componentes del préstamo sindicado hasta un importe de 176.750 miles de euros. Dicha conversión es obligatoria para las entidades acreedoras y deberá de materializarse como máximo 45 días después de la fecha de solicitud.

Situación patrimonial subgrupo Riofisa-

Por su parte, la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U., así como diversas sociedades pertenecientes a dicho subgrupo se encuentran en situación de disolución a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas. En este contexto, se han considerado como factores mitigantes de la incertidumbre, los siguientes aspectos:

- En relación con la situación patrimonial de Riofisa, S.A.U., y en previsión de que no se extiendan las medidas económicas establecidas en el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, y en el marco de las negociaciones descritas a continuación con las principales entidades financieras acreedoras, se ha solicitado a las citadas entidades su compromiso para que, en el supuesto de no renovación o extensión del citado Real Decreto, se convierta en préstamo participativo la parte necesaria del préstamo incluido en el “Acuerdo marco de refinanciación”, para evitar la entrada de dicha sociedad en causa de disolución según lo establecido en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Asimismo, en el marco del proceso de renegociación de la deuda que se describe a continuación, Riofisa, S.A.U. ha planteado diversas operaciones de dación en pago con entidades financieras que permitirían reducir las obligaciones financieras previstas para los próximos 12 meses y que supondrían un ingreso para el subgrupo Riofisa derivado de la diferencia entre el valor nominal de las deudas y el valor neto contable de los activos entregados.
- Adicionalmente, Riofisa S.A.U. ha solicitado a las entidades financieras acreedoras que se entiendan por cumplidas ciertas cláusulas recogidas en el acuerdo de refinanciación firmado en 2011, requeridas para la extensión del plazo de vigencia de dicho acuerdo, con el objetivo de prorrogar el vencimiento final de los contratos bilaterales hasta el próximo 30 de diciembre de 2016.

Los principales movimientos producidos durante los ejercicios 2013 y 2012 en los distintos epígrafes del estado de situación financiera consolidado de los grupos de activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta se detallan a continuación:

Inmovilizado concesional -

Recoge los activos concesionales de la sociedad dependiente Necsa que se encuentran alquilados, generando unos ingresos por alquileres de 9.336 y 9.943 miles de euros, en los ejercicios 2013 y 2012, respectivamente.

Inversiones inmobiliarias –

Recoge diversos inmuebles del subgrupo Riofisa que se encuentran alquilados, generando unos ingresos por alquileres de 1.070 y 1.027 miles de euros, en los ejercicios 2013 y 2012, respectivamente.

Existencias -

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Terrenos y solares no edificados	Promociones terminadas	Anticipos	Deterioro del valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2011	2.305.196	162.143	6.490	(1.085.154)	1.388.675
Adiciones y Dotaciones	4.552	-	-	(126.836)	(122.284)
Retiros	(871)	(11.295)	-	10.199	(1.967)
Trasposos	(791)	-	(12)	803	-
Saldo a 31 de diciembre de 2012	2.271.387	117.535	4.655	(1.389.314)	1.004.262
Adiciones y Dotaciones	6.719	-	-	(330.475)	(323.756)
Retiros	(78.839)	(27.821)	-	44.848	(61.812)
Trasposos	917	-	(917)	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2013	2.200.184	89.714	3.738	(1.674.941)	618.695

Durante el ejercicio 2013, la sociedad dependiente Asentia Project ha enajenado 84 unidades (59 pisos y 25 locales), así como 119 plazas de aparcamiento y 18 trasteros, que han supuesto una baja conjunta de 19.306 miles de euros. Asimismo, el subgrupo Riofisa ha vendido 38 unidades (locales y oficinas), así como 54 plazas de aparcamiento que supusieron la baja de 5.804 miles de euros y un suelo sito en Palma de Mallorca que ha supuesto la baja de 9.000 miles de euros.

Adicionalmente, y en el marco del acuerdo alcanzado con una entidad financiera del Grupo (Nota 15), se ha enajenado un suelo sito en Sevilla propiedad de Asentia que ha supuesto una baja de 27.543 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo tenía registrado un saldo de 1.674.941 miles de euros de deterioros del valor para reducir el valor contable de determinados terrenos, solares, promociones terminadas y anticipos a su valor neto de realización, que ha sido establecido de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.s.

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

	Miles de Euros					
	31 de diciembre de 2013			31 de diciembre de 2012		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares edificables	2.200.184	(1.638.894)	561.290	2.271.387	(1.366.693)	904.694
Promociones terminadas	89.714	(36.047)	53.667	117.535	(22.621)	94.913
Anticipos	3.738	-	3.738	4.655	-	4.655
Total	2.293.636	(1.674.941)	618.695	2.393.577	(1.389.314)	1.004.262

Con fecha 29 de noviembre de 2013, la sociedad dependiente Parque Aqua Mágica, S.L. ha suscrito una escritura pública de compraventa con la sociedad Unibail Rodamco Palma, S.L. mediante la cual Parque Aqua Mágica, S.L. transmite, con sujeción a determinadas condiciones suspensivas, las tres parcelas de las que es propietaria en el ámbito de Ses Fontanelles (Palma de Mallorca).

La transmisión de las parcelas propiedad de Parque Aqua Mágica, S.L. se realizará por un precio máximo de 38.500 miles de euros, resultado de la suma de un precio base de 20.000 miles de euros, un precio variable de 16.000 miles de euros y un incentivo complementario de 2.500 miles de euros. La transmisión de la posesión de las fincas queda sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas con un plazo máximo de tres años. A medida que se vayan cumpliendo las condiciones suspensivas, Parque Aqua Mágica, S.L. ostentará el derecho a cobrar el precio base, procediéndose, en los diferentes plazos acordados, a la evaluación del cumplimiento de los múltiples hitos urbanísticos y de comercialización que determinarán el cobro tanto del precio variable como del incentivo complementario.

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros -

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, el importe de las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros incluidos en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta", clasificados por vencimiento es el siguiente:

31 de diciembre de 2013	Miles de Euros							Total
	Corto plazo	Largo plazo					Total largo plazo	
	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:								
Pólizas	30.626	32.239	-	-	-	-	32.239	62.865
<i>con terceros</i>	30.626	9.840	-	-	-	-	9.840	40.466
<i>con vinculadas</i>	-	22.399	-	-	-	-	22.399	22.399
Préstamos	253.674	57.469	92.650	158	168	7.280	157.725	411.399
<i>con terceros</i>	188.603	129	92.650	158	168	7.280	100.385	288.988
<i>con vinculadas</i>	65.071	57.340	-	-	-	-	57.340	122.411
Préstamos sindicados (Nota 15)	939.842	-	-	-	-	-	-	939.842
<i>con terceros</i>	597.724	-	-	-	-	-	-	597.724
<i>con vinculadas</i>	342.118	-	-	-	-	-	-	342.118
Intereses	18.667	1.556	-	-	-	-	1.556	20.223
<i>con terceros</i>	17.570	-	-	-	-	-	-	17.570
<i>con vinculadas</i>	1.097	1.556	-	-	-	-	1.556	2.653
Gasto formalización deudas	-	-	-	-	-	-	-	-
Total deudas con entidades de crédito	1.242.809	91.264	92.650	158	168	7.280	191.520	1.434.329
<i>con terceros</i>	834.523	9.969	92.650	158	168	7.280	110.225	944.748
<i>con vinculadas</i>	408.286	81.295	-	-	-	-	81.295	489.581
Deudas por concesiones	276	276	276	276	276	3.730	4.834	5.110
Otros pasivos financieros	425	-	-	-	-	7.805	7.805	8.230
Total otros pasivos financieros	701	276	276	276	276	11.535	12.639	13.340
Total al 31 de diciembre de 2013	1.243.510	91.540	92.926	434	444	18.815	204.159	1.447.669

31 de diciembre de 2012	Miles de Euros							Total
	Corto plazo	Largo plazo					Total largo plazo	
	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								
Pólizas	753	38.844	29.483	-	-	-	68.327	69.080
<i>con terceros</i>	678	38.844	9.840	-	-	-	48.684	49.362
<i>con vinculadas</i>	75	-	19.643	-	-	-	19.643	19.718
Préstamos	69.087	189.777	102.480	149	158	159.441	452.005	521.092
<i>con terceros</i>	11.407	179.797	45.140	149	158	159.441	384.685	396.092
<i>con vinculadas</i>	57.680	9.980	57.340	-	-	-	67.320	125.000
Préstamos sindicados	-	896.855	-	-	-	-	896.855	896.855
<i>con terceros</i>	-	234.348	-	-	-	-	234.348	234.348
<i>con vinculadas</i>	-	662.507	-	-	-	-	662.507	662.507
Intereses	3.802	7.600	8.171	-	-	-	15.771	19.573
<i>con terceros</i>	3.702	6.971	6.695	-	-	-	13.666	17.368
<i>con vinculadas</i>	100	629	1.476	-	-	-	2.105	2.205
Gasto formalización deudas	(78)	(78)	(78)	(78)	(78)	(18)	(330)	(408)
Total deudas con entidades de crédito	73.564	1.132.998	140.056	71	80	159.423	1.432.628	1.506.192
Deudas por concesiones	276	276	276	276	277	3.785	4.890	5.166
Otros pasivos financieros	34	-	-	-	-	-	-	34
Instrumentos financieros derivados	3.476	-	-	-	-	9.656	9.656	13.132
Total otros pasivos financieros	3.786	276	276	276	277	13.441	14.546	18.332
Total al 31 de diciembre de 2012	77.350	1.133.274	140.332	347	357	172.864	1.447.174	1.524.524

En el estado de situación financiera consolidado adjunto de las actividades discontinuadas, la clasificación de las deudas con entidades de crédito se presenta corriente o no corriente, de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 4.s.

Durante el ejercicio 2013, y en el marco del acuerdo alcanzado con una entidad financiera del Grupo (Nota 15), se ha cancelado un préstamo hipotecario de la sociedad dependiente Asentia Project y una póliza de crédito de la sociedad dependiente Riofisa, por importes de 53.377 y 9.993 miles de euros, respectivamente.

Préstamo sindicado Asentia Project -

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

El detalle por tramos de la financiación sindicada al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Nominal inicial	Nominal Dispuesto	Nominal inicial	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Asentia Project – Term Loan Facility</i>	520.000	501.020	520.000	501.020
<i>Convertible Facility</i>	275.000	163.881	275.000	275.000
<i>Intereses incorporados como mayor nominal de la deuda (“PIK”)</i>	-	12.870	-	60.031
<i>Profit participative Loan (“PIK”)(*)</i>	-	262.071	-	60.804
Total	795.000	939.842	795.000	896.855

(*) De acuerdo a lo establecido en el contrato de financiación, se incluyen como mayor valor del préstamo participativo (Profit Participative Loan) los intereses devengados y capitalizados que desde la fecha de conversión hasta el 31 de diciembre de 2013 ascienden a 14.289 miles de euros.

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

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

- i. El tramo *Term Loan Facility* por importe de 520.000 miles de euros garantizado mediante (i) promesa de hipoteca de los activos inmobiliarios de Asentia Project, (ii) garantías reales sobre el capital de Asentia Project y (iii) garantías reales sobre la totalidad del capital de Riofisa. A 31 de diciembre de 2013 y 2012, el importe de este tramo asciende a 605.788 y 579.399 miles de euros, una vez realizadas amortizaciones por importe de 18.980 miles de euros, e incluidos 104.768 y 78.379 miles de euros de intereses capitalizados (incluidos los del Profit Participative Loan).
- ii. El tramo *Convertible Facility* por importe de 275.000 miles de euros, garantizado mediante *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad Dominante a elección de los prestamistas (i) a la fecha de vencimiento, (ii) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas, o (iii) como consecuencia de la venta de un volumen significativo de activos por parte de Asentia Project, en caso de que la caja obtenida no sea suficiente para el completo repago del importe del *Convertible Facility*. El precio de ejercicio de los *warrants* será el mayor entre: i) 12 euros por acción, ii) el valor nominal de las acciones de la Sociedad Dominante, o iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de las Sociedad Dominante correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los *warrants*. A 31 de diciembre de 2013 y 2012, el importe de este tramo asciende a 334.054 y 317.456 miles de euros, incluidos 59.054 y 42.456 miles de euros de intereses capitalizados (incluidos los del Profit Participative Loan).
- iii. El Préstamo Sindicado de Asentia Project prevé la conversión del *Convertible Facility*, así como de los intereses capitalizables como mayor valor nominal de la deuda de ambos tramos, en préstamos participativos en el caso de que la sociedad dependiente se encuentre en causa de disolución como consecuencia de las pérdidas incurridas. La conversión de las deudas en préstamo participativo se realizará por el importe necesario para restablecer el equilibrio patrimonial de Asentia Project, S.L.U. En este caso, la cobertura de los *warrants* cubrirá (i) el importe pendiente del *Convertible Facility* y (ii) el importe pendiente del préstamo participativo, hasta un máximo de 275.000 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2013, el Administrador Único de Asentia Project, S.L.U. ha formalizado diversas conversiones, con fechas 14 de septiembre de 2012, 22 de marzo de 2013 y 13 de diciembre de 2013, de acuerdo con lo previsto en el contrato de financiación sindicada, por importe total conjunto de 247.782 miles de euros. Los intereses devengados correspondientes al préstamo participativo, por importe de 14.289 miles de euros, son capitalizados como mayor importe del préstamo participativo.

Al 31 de diciembre de 2013, como consecuencia de la no renovación del Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, que ampliaba la vigencia hasta 31 de diciembre de 2013 de ciertas medidas económicas para el cálculo del patrimonio neto a efectos de evaluar la causa obligatoria de disolución en sociedades anónimas y limitadas, la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. se encuentra incurso en causa de disolución de acuerdo con lo previsto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

Ante esta situación patrimonial, junto a otras medidas, el Administrador Único de Asentia Project, S.L.U., ha solicitado, de acuerdo a lo previsto en el contrato de financiación sindicada, la conversión en nuevos préstamos participativos de determinados componentes del préstamo sindicado hasta un importe de 176.750 miles de euros.

Asimismo, el préstamo sindicado prevé que, a partir de determinadas ratios de apalancamiento (*loan to value* o *net loan to value*), los préstamos participativos puedan a su vez ser convertidos a voluntad de los bancos acreedores, en participaciones sociales de Asentia Project, S.L.U. En caso de que los bancos ejerciten esta opción, Inmobiliaria Colonial, S.A. diluiría su participación en Asentia Project, que podría incluso llegar a no formar parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial (Notas 2.e y 27).

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses derivados de la financiación sindicada Asentia Project, que han sido íntegramente capitalizados sumándose al valor nominal de la deuda, ascienden a 163.822 y 120.835 miles de euros.

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

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

Notas:

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

Esta deuda sindicada, que no tiene ningún recurso a Inmobiliaria Colonial, S.A. a excepción de los warrants, podrá ser declarada vencida en el caso de cambio de control de la Sociedad Dominante.

Deuda financiera Riofisa S.A.U.

Durante el ejercicio 2011, la sociedad dependiente Riofisa materializó un acuerdo con sus bancos acreedores para refinanciar su deuda financiera, convirtiéndola en endeudamiento a largo plazo (36 meses) con vencimiento en diciembre 2014 y enero 2015. Asimismo, el acuerdo alcanzado contempla, para más del 90% de la deuda financiera, la posibilidad de extender su vencimiento en 24 meses adicionales en caso de cumplirse determinadas condiciones relacionadas, principalmente, con la consecución de hitos urbanísticos en sus activos.

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

A 31 de diciembre de 2013, las deudas con entidades de crédito de la sociedad dependiente Riofisa S.A.U. ascienden a 251.956 miles de euros, más 15.767 miles de euros de intereses. De dicha deuda, 229.221 cuentan con garantía hipotecaria.

Entre los préstamos suscritos por Riofisa, S.A.U., cabe destacar el préstamo sindicado con las entidades de crédito BBVA y Burlington Loan Management Limited por importe conjunto de 113.885 miles de euros más 9.711 miles de euros de intereses devengados al 31 de diciembre de 2013, que se encuentra garantizado por un

suelo de la propia sociedad, dos suelos propiedad de la sociedad participada Riofisa Development E.O.O.D. y un suelo propiedad de la sociedad dependiente Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., así como por la pignoración de diversas participaciones mantenidas en las sociedades del grupo: 37% del capital social de Riofisa Internacional, S.L. y el 100% del capital social de Riofisa Development E.O.O.D. y Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U.

El contrato de préstamo sindicado mencionado establece, que la ratio financiera Loan to Value (LtV o deuda hipotecaria sobre el valor de mercado del activo), deberá ser inferior o igual al 85%, durante toda la vigencia del contrato. En caso de incumplimiento, y que el LtV sea superior al 90%, Riofisa S.A.U. y los garantes se comprometen a amortizar voluntaria y parcialmente la financiación o aportar garantías adicionales satisfactorias para la mayoría de entidades financiadoras de forma que el LtV vuelva a situarse dentro del nivel exigido por dicho contrato. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se incumple la citada ratio, manteniendo la sociedad dependiente conversaciones con el Banco Agente con el fin de regularizar dicha situación.

Préstamo Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A

A 31 de diciembre de 2013, la sociedad dependiente NECSA clasifica en el corto plazo 58.978 miles de euros correspondientes al préstamo sindicado que mantiene con las entidades Royal Bank of Scotland (Banco Agente) y Unicaja Banco y cuyo nuevo vencimiento está fijado para el próximo 19 de marzo de 2014. En este sentido, con fecha 19 de noviembre de 2012, Necsa otorgó un mandato de venta sobre el contrato de arrendamiento del centro comercial Vialia Málaga, junto con el contrato de gestión del mismo que posee Riofisa, S.A.U., con el objetivo de poder hacer frente a la amortización total del préstamo en la fecha de su vencimiento. Como consecuencia del mandato de venta, el Consejo de Administración celebrado el 4 de octubre de 2013 aprobó la aceptación de la oferta planteada por un Consorcio de Inversores. La oferta planteada valora la cesión del Contrato de Arrendamiento sobre el Centro Comercial Vialia Málaga en 62.000 miles de euros, originándose por la transmisión unos costes asociados a la cancelación de diferentes compromisos contractuales por un total de 6.667 miles de euros.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados las negociaciones para la ejecución de la citada venta siguen en curso, manteniéndose abierto el periodo de exclusividad y encontrándose en curso el proceso de Due Diligence.

Préstamo Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.

Con fecha 20 de junio de 2013, Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. (en adelante, DUE 2009), junto con las sociedades Asentia Project, S.L.U. e Inmobiliaria Colonial, S.A. (Sociedad Dominante) llegaron a un acuerdo con BBVA, la entidad financiera acreedora de DUE 2009, que ha supuesto, entre otros, la cancelación de 74.325 miles de euros de deuda financiera mantenida por DUE 2009 (que ascendía a 166.420 miles de euros, incluyendo la valoración de un swap de tipo de interés), así como la eliminación de cualquier obligación y recurso existente para la Sociedad Dominante, salvo por los avales concedidos descritos en la Nota 15, limitándose únicamente el recurso en relación con la citada deuda a Asentia Project, S.L.U. por la prenda de las participaciones sociales que ésta mantiene en DUE 2009.

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

- Concesión de financiación subordinada a DUE 2009 por parte de la Sociedad Dominante, por importe de 64.528 miles de euros, obtenida mediante:
 - Subrogación de la Sociedad Dominante en la posición contractual de DUE 2009 bajo el contrato de cobertura, con valor aproximado de 11.787 miles de euros (Nota 16).

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

Adicionalmente, se ha concedido financiación a la Sociedad Dominante 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 UE1 (Nota 15). Dicha financiación será dispuesta por la Sociedad Dominante 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 de los inmuebles de Travessera de Gràcia i Amigó propiedad de la Sociedad Dominante (Nota 9) y al pago de los intereses asociados.

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

Asimismo, el acuerdo prevé la concesión de una opción de compra de suelo a favor del BBVA sobre las fincas titularidad de DUE 2009 en la UE2, la cual será ejercitable por la entidad financiera entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de vencimiento del préstamo.

Adicionalmente, con fecha 20 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente DUE 2009 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, definiendo un nuevo plan de etapas con el objeto de adecuarlo a las actuales circunstancias y necesidades del municipio, el cual fue aprobado definitivamente por parte del Ayuntamiento con fecha 26 de abril de 2013. De acuerdo con el nuevo convenio, las obligaciones pendientes de incurrir por el Grupo derivadas de los compromisos de urbanización de la UE1 se redujeron en 28.699 miles de euros (registradas en el epígrafe "Coste de ventas" del estado de resultado integral

consolidado de las actividades discontinuadas al 31 de diciembre de 2012) y ascienden a 13.433 miles de euros al 31 de diciembre de 2013.

Finalmente, a 31 de diciembre de 2013 el subgrupo Asentia tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores por importe de 25.878 miles de euros.

Efectivo y medios equivalentes

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de efectivo y medios equivalentes asciende a 28.468 y 44.072 miles de euros, de los cuales se encuentran pignorados 7.747 y 19.957 miles de euros, respectivamente. El epígrafe de "Efectivo y medios líquidos equivalentes" recoge una cuenta corriente de la Sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. por importe de 10.148 miles de euros a 31 de diciembre de 2013, de libre disposición, a excepción de darse los supuestos de vencimiento anticipado contemplados en el contrato de préstamo, en cuyo caso dicho saldo se pignoraría a favor del sindicato de bancos.

Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

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

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	55.396	-	64.394	-
Anticipos	1.091	-	13.187	-
Acreedores por compra de inmuebles y solares	2.880	-	2.880	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	1.256	-	2.959
Otras deudas	-	2.231	-	8.573
Total	59.367	3.487	80.461	11.532

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles o suelos.

Asimismo, dicho epígrafe recoge el importe de los costes de urbanización pendientes de incurrir en las parcelas enajenadas durante el ejercicio 2007 sitas en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla), según establecían los contratos de compraventa de dichas parcelas. A 31 de diciembre de 2013, los costes pendientes de incurrir ascienden a 13.433 miles de euros (14.800 miles de euros en 2012). Los Administradores de la Sociedad Dominante, no prevén que existan desviaciones significativas respecto a la provisión registrada.

Pasivos contingentes

Existe un expediente de deslinde que afecta en su práctica totalidad a las fincas que fueron en su día adquiridas por la Sociedad Dominante (entonces "Grupo Inmocaral, S.A.") en un tramo de costa de Almería contra el cual se interpuso un procedimiento judicial, que se tramita ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, habiendo recaído sentencia, en méritos de la cual se estima el citado recurso contencioso-administrativo interpuesto y se declara nula la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde por motivos de forma (caducidad del expediente), si bien, la indicada Sentencia aún no tiene carácter firme. En consecuencia, hasta que el citado procedimiento judicial no finalice mediante sentencia judicial firme, no se podrá determinar si finalmente los suelos quedarán dentro de dicho deslinde. Al 31 de diciembre de 2013, se mantiene registrado dicho activo en el epígrafe de "Existencias" de las actividades discontinuadas por importe de 3.700 miles de

euros, correspondiente a su valor recuperable, determinado a partir de una tasación realizada por un tercero experto independiente.

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

Estado de resultado integral consolidado por epígrafe de las actividades discontinuadas

	Miles de euros	
	2013	2012
Importe neto de la cifra de negocios	43.026	38.305
Coste de las ventas (*)	(62.237)	(11.297)
Otros ingresos	2.135	616
Gastos de personal	(3.593)	(4.512)
Otros gastos de explotación	(10.130)	(12.562)
Amortizaciones	(1.451)	(3.180)
Variación neta de provisiones	5.474	(1.406)
Resultado de explotación	(26.776)	5.964
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(7.946)	(9.820)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(356.220)	(316.376)
Ingresos financieros	56.920	6.860
Gastos financieros	(71.369)	(68.900)
Pérdida antes de impuestos	(405.391)	(382.272)
Impuesto sobre las ganancias (Nota 19)	339	(36.898)
Pérdida consolidada neta	(405.052)	(419.170)
- atribuido a accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 5)	(382.604)	(407.314)
- atribuido a socios minoritarios (Nota 14)	(22.448)	(11.856)
Pérdida básica y diluida por acción	(1,706)	(1,811)
- de actividades discontinuadas (Nota 5)	(1,706)	(1,811)

(*) El coste de las ventas del ejercicio 2012 incluye el impacto positivo de la reducción de las obligaciones pendientes de incurrir por el Grupo derivadas del nuevo Convenio urbanístico firmado con el Ayuntamiento de Dos Hermanas, por importe de 28.699 miles de euros.

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Deterioro inmovilizado concesional	(25.620)	(2.666)
Deterioro existencias	(330.475)	(323.070)
Bajas sustitutivas	(125)	-
Deterioro valor participación Asentia Project (Nota 4.s)	-	9.360
Resultado por variación de valor de activos y deterioro	(356.220)	(316.376)

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Ingresos financieros:		
Otros intereses e ingresos asimilados	53.589	443
Gastos financieros activados (Nota 4.s)	3.331	6.417
Total Ingresos Financieros	56.920	6.860
Gastos financieros:		
Gastos financieros y gastos asimilados	(71.369)	(68.900)
Total Gastos financieros	(71.369)	(68.900)
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(14.449)	(62.040)

Durante el ejercicio 2013, y en el marco del acuerdo alcanzado con una entidad financiera del Grupo (Nota 15), se ha cancelado un préstamo hipotecario de la sociedad dependiente Asentia Project y una póliza de crédito de la sociedad dependiente Riofisa, obteniendo en ambos casos condonaciones parciales de la deuda por parte de la entidad financiera, que han supuesto un ingreso financiero de 52.926 miles de euros.

El importe de gastos financieros incluye el efecto del reciclaje al estado de resultado integral consolidado del importe registrado en la reserva por ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros del derivado de DUE, por importe de 6.844 miles de euros (Nota 14).

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 2013 y 2012 por las actividades discontinuadas con empresas del Grupo y asociadas y accionistas han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2013	2012
	Ingresos/ (Gastos) por intereses financieros	Ingresos/ (Gastos) por intereses financieros (*)
The Royal Bank of Scotland Group, PLC (*)	(9.287)	(7.277)
Calyon, Sucursal en España	(7.862)	(7.179)
Commerzbank (**)	(6.620)	(7.379)
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	(7.840)	(7.159)
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	(178)	-
Banco Popular Español, S.A.	(2.761)	14
	(34.548)	(28.980)

(*) Se incluyen las operaciones realizadas con The Royal Bank of Scotland Group, PLC hasta el día 5 de noviembre de 2013, fecha en la que éste ha formalizado la venta de su posición acreedora en la Sociedad Dominante a un tercero.

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

26. Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012 de las distintas sociedades que componen el Grupo Colonial, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	Auditor principal	Otros auditores
<i>Ejercicio 2013 -</i>		
Servicios de auditoría	901	348
Servicios relacionados con la auditoría	21	-
Otros servicios profesionales	186	7
Total ejercicio 2013	1.108	355
<i>Ejercicio 2012 -</i>		
Servicios de auditoría	871	355
Servicios relacionados con la auditoría	15	-
Otros servicios profesionales	201	75
Total ejercicio 2012	1.087	430

No se han facturado honorarios relativos a asesoría fiscal.

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

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

27. Hechos posteriores

Hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros anuales consolidados, se han producido los hechos posteriores siguientes:

- Con fecha 25 de febrero de 2014, la sociedad Asentia Project, S.L.U. 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 valor 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.U.

Como consecuencia de dicha ampliación de capital, la participación de Inmobiliaria Colonial, S.A., hasta la fecha socio único, se ha visto reducida hasta el 18,99%.

En la misma fecha ha sido nombrado un nuevo Consejo de Administración 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 Dominante sobre la sociedad Asentia Project, S.L.U. 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 Dominante, 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.g.

- Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante 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.g. 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 Dominante (Nota 14). 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 14).

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 Dominante.

ANEXO I**Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación**

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12		
Torre Marenostrum, S.L. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	55%	55%	-	-		Inmobiliaria
Asentia Project, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
Asentia Invest, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	-	-		Inmobiliaria
Asentia Gestión, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Abix Service, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Inmocaral Servicios, S.A.U. Paseo de la Castellana, 52 Madrid (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) 40, rue Washington 75008 París (Francia)	53,14%	53,45%	-	-		Inmobiliaria
Segpim, S.A. 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
Locaparis, SAS 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
Maud, SAS (antes SB1, SAS) 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SB2, SAS 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SB3, SAS 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI SB3 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria

	% participación					Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta				
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12			
SCI Washington 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	66%	66%	SFL	Inmobiliaria	
SCI 103 Grenelle 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria	
SCI Paul Cézanne 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria	
Riofisa, S.A.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria	
Riofisa Sur, S.L. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	50,10%	50,10%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria	
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales,S.A. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria	
Nuevas Estaciones del Ferrocarril, S.A. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria	
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria	
Riofisa Internacional, S.L. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	99,99%	99,99%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria	
Riofisa Sema, S.L. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa Desarrollos Internacionales, SL	Inmobiliaria	
Riofisa Desarrollos Internacionales,S.L. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	-	-	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria	
Riofisa Real Estate, S.R.L. Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr 10 Bucarest (Rumanía)	-	-	100%	100%	Riofisa Sema, S.L.	Inmobiliaria	
Riofisa Bulgaria Eood “Sredets” region, 2a Saborna Str. Floor 3 Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria	
Riofisa Developments Eood “Sredets” region, 2a Saborna Str. Floor 3. Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria	
Parque Aqua Mágica, S.L. C/ General Riera 3 07003 Palma de Mallorca (España)	-	-	69,97%	69,97%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria	
Riofisa Dehesa, S.L. Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	69,30%	69,30%	Riofisa, S.A.U. / Asentia Project S.L.U.	Inmobiliaria	
	-	-	69,30%	69,30%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria	

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12		
Riofisa Este, S.L. (antes Riofisa Procam, S.L.) Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
SC Parchamps 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Pargal 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parhaus 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parholding 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, las sociedades dependientes consolidadas por integración proporcional y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12		
UTE La Dehesa (Vias y Construcciones, S.A.) Av. Luis de Morales, 32 41018 Sevilla (España)	-	-	50%	50%	Inmocaral Servicios, S.A.	Constructora
Goldale Real Estate, S.R.L. 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
Masterange Imobiliare SRL 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, las sociedades dependientes contabilizadas por el método de la participación y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12		
SIIC de Paris, S.A. 24, Place Vendôme 75001 Paris (Francia)	-	-	29,63%	29,63%	SFL	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, las sociedades del Grupo Colonial han sido auditadas por Deloitte, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers, y las sociedades Necsa y Nefsa que han sido auditadas por PriceWaterhouseCoopers.

ANEXO II**Información relativa a sociedades con negocios conjuntos incluidas en el perímetro de consolidación**

A 31 de diciembre de 2013, la información correspondiente a las sociedades con negocios conjuntos es la siguiente:

	Miles de euros					
	% participación	Ingresos y gastos	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes
Goldale Real Estate, S.R.L.	50%	(1.357)	-	8.665	-	147
Masterange Immobiliare SRL	50%	(1.104)	-	6.436	-	73

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

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

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

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

1. Situación del Grupo

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.

En Francia, el año 2013 se ha mantenido “plano” (+0,2% de crecimiento del PIB) y con expectativas de volver a la senda positiva en 2014 (+0,9% de crecimiento del PIB), alcanzando un crecimiento anual del 1,5% en 2015, según la opinión de los principales analistas.

Situación del mercado de alquiler

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 los brokers, 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, la tasa de disponibilidad ha repuntado ligeramente situándose en 14,6%, un 10,3% en la zona CBD.

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 producidos 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 que ayude a reactivar la demanda suficientemente. En contra de lo que se esperaba, 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 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.

París

La contratación acumulada en la región de París durante el ejercicio 2013 ha alcanzado la cifra de 1.844.497m², un descenso de un 25% comparado con el ejercicio anterior. Se han realizado un total de 53 operaciones de más 5.000m², lo que supone un descenso del 20% si se compara con el ejercicio anterior.

En la zona CBD la contratación acumulada ha alcanzado los 322.174m², cifra que se ha mantenido estable en relación a la alcanzada durante el mismo periodo del ejercicio anterior

En el mercado de París, la tasa de disponibilidad ha incrementado durante el ejercicio 2013, alcanzando una oferta inmediata de 3.925.000m², lo que supone una tasa de desocupación del 7,5% para la región de París. No obstante, en la zona CBD la tasa de desocupación se mantiene en niveles bajos y ha aumentado 7pp hasta un 5,7%.

Las grandes transacciones han caído dramáticamente por lo que la cifra total se ha visto reducida a cifras que no se daban durante la última década. Aunque los activos de oficinas continúan dominando el sector del alquiler con un 86% del total de las operaciones, el sector de retail permanece dinámico y representa el 9% de las transacciones en la región de París.

La incertidumbre económica actual afecta al mercado de oficinas, manteniendo la demanda débil. No obstante, los activos en ubicaciones prime y de alta calidad, podrán tener un comportamiento más defensivo ante la falta de proyectos significativos en la zona CBD.

Los precios prime de alquiler en el área CBD se sitúan en 750€/m²/año.

Según algunos analistas, las previsiones para el año 2014 serán más favorables, puesto que se están empezando a ver signos de mejora global y nacional y se prevé que la actividad de alquiler se vaya recuperando gradualmente a partir de mitad del ejercicio 2014.

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

Estructura organizativa y funcionamiento

Grupo Colonial 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. El Grupo aglutina una cartera inmobiliaria valorada en más de 5.300 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 París, 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 Colonial 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 Dominante, 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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

A 31 de diciembre de 2013, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 213 millones de euros, correspondientes al negocio recurrente de la compañía, el negocio de alquiler. Adicionalmente, la compañía ha ingresado 388 millones de euros en concepto de venta de activos de inversión.

El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses (EBITDA) es de 149 millones de euros, de los cuales 165 millones de euros tienen carácter recurrente.

Adicionalmente, la participación en SIIC de París ha aportado un beneficio atribuible de 21 millones de euros, registrado en Resultados por método de participación, cifra en línea a la alcanzada en el año anterior.

La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle y Atis Real al cierre del ejercicio, ha sido de 37 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia como en España, es fruto de un incremento del valor en términos homogéneos del 4,5% de los activos de alquiler en explotación respecto diciembre 2012 (-5,7% en España y 7,7% en Francia).

La activación de gastos financieros correspondientes a la financiación de proyectos en curso, ha alcanzado los 11 millones de euros.

El gasto financiero neto ha sido de 224 millones de euros.

Cabe destacar que el Grupo Colonial ha registrado un resultado negativo antes de minoritarios por importe de 465 millones de euros, de los cuáles 405 millones de euros atribuibles al negocio no estratégico residencial (Grupo Asentia).

En el ejercicio 2010, Colonial registró una provisión con la finalidad de valorar a cero su participación en el negocio de suelo y promociones (Grupo Asentia). Esta provisión fue aplicada íntegramente, y desde el ejercicio 2012 dichas pérdidas tienen impacto contable en los estados consolidados del Grupo.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado positivo atribuido a los socios minoritarios por importe de 82 millones de euros, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 547 millones de euros de pérdidas.

El negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2013 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.347 millones de euros. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado.

La valoración de los activos del negocio de alquiler del Grupo Colonial a diciembre 2013 ha aumentado un +4,5% en términos comparables respecto a diciembre de 2012 (+2,0% vs. Junio 2013).

El valor del negocio francés ha aumentado en los últimos 12 meses un +7,7% en términos comparables (+3,5% vs. Junio 2013), hecho que ha permitido compensar la caída de valor del portfolio en España (-5,7% en 12 meses y -3,0% en 6 meses).

Del total de la valoración del negocio patrimonial, 5.039 millones de euros corresponden a la cartera de activos del Grupo Colonial y 308 millones de euros corresponden al valor de la participación de SFL en SIIC de París (NAV atribuible a 31 de diciembre de 2013), inmobiliaria cotizada en el mercado de París con un portfolio de oficinas de más de 1.400 millones de euros.

El negocio residencial y comercial del Grupo Asentia al cierre del ejercicio 2013 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle en 736 millones de euros.

La disminución de valor de la cartera ha sido de un 36,5% respecto diciembre 2012 (un 20,9% respecto junio 2013)

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

Negocio continuado: Negocio de Alquiler

Los ingresos por rentas han alcanzado los 213 millones de euros, un 5,4% inferiores a las rentas del año anterior. En términos homogéneos, es decir, ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 1,0% like for like. En París, los ingresos por rentas han aumentado un 3,9% like for like, mientras que en España, los ingresos por rentas like for like han disminuido un 5,3%.

El EBITDA de los inmuebles (rentas netas) ha alcanzado los 192 millones de euros, aumentando un 2% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 90%.

La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 79%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (74%). Un 70% de los ingresos por rentas (149 millones de euros) provienen de la filial en París y un 30% ha sido generado por inmuebles en España. En términos atribuibles, aproximadamente el 55% de las rentas se produce en Francia y el resto en España.

Al cierre del ejercicio 2013, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 980.898m² (696.347m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. El 84% de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de diciembre de 2013 y el 16% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

Durante todo el ejercicio 2013, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 108.469m², de los cuales 28.041m² corresponden a comercialización de nuevas superficies y 80.428m² a renovaciones. Respecto del desglose por mercados, un 29% (31.916m²) del esfuerzo comercial total corresponden a contratos firmados en el mercado de Madrid, un 34% (37.125m²) corresponden a contratos firmados en el mercado de Barcelona y un 36% (39.428m²) corresponden a contratos firmados en París.

En España más de 57.000m² del esfuerzo comercial se han concentrado en seis inmuebles y en París destaca la contratación de 22.000m² con Natixis en el inmueble Rives de Seine y de 7.000m² en el inmueble Edouard VII con Klépierre Management.

El elevado esfuerzo comercial realizado durante el ejercicio 2013, ha permitido mejorar la ocupación del portfolio de oficinas en España respecto a la situación de diciembre de 2012. Destaca en particular la mejora del ratio de ocupación en el portfolio de Madrid, debido principalmente a la firma del contrato de arrendamiento de 15.935m² en Martínez Villergas. En consecuencia, los portfolios de oficinas de Madrid y Barcelona alcanzan una ocupación financiera EPRA del 82% y 83%, respectivamente. No obstante, los niveles actuales aún se sitúan muy por debajo de los ratios del portfolio de Colonial antes de la crisis.

Al cierre de 2013, Grupo Colonial cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba 4 edificios de oficinas. En total suman más de 69.000m² de superficie, que entrarán en explotación entre 2014 y 2018.

Negocio discontinuado: Negocio Residencial

El Grupo Colonial desarrolla sus actividades de explotación y gestión de suelo, así como la venta de unidades residenciales a través del subgrupo Asentia, cuya sociedad cabecera es Asentia Project que a su vez tiene a Riofisa como principal filial.

La reserva de suelo residencial al cierre del ejercicio 2013 asciende a 1,5 millones de m². El 48% están ubicados en Andalucía y el 52% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Mallorca).

Durante el ejercicio 2013, las ventas de producto acabado han ascendido a 19,2 millones de euros, cifra un 30% inferior a las ventas del mismo periodo del año anterior. Asimismo, a diferencia del ejercicio 2012, en el que no hubo ventas de suelo, éstas se han situado durante el ejercicio 2013 en 13,4 millones de euros.

En el negocio residencial, el Grupo continúa con la estrategia de reducir progresivamente su presencia, por lo que el stock de viviendas, cuya propiedad ostenta íntegramente la sociedad Asentia Project, S.L.U., ha disminuido un 63% respecto al mismo periodo del año anterior, con un stock actual de viviendas acabadas de 35 unidades frente a las 94 unidades del ejercicio 2012. El stock de despachos profesionales, perteneciente al subgrupo Riofisa, ha disminuido en el ejercicio 2013 en un 6% siendo en la actualidad de 604 unidades.

3. Evolución previsible

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

Mercado de Madrid

Según los principales brokers, la previsión de desarrollo de nuevos proyectos para los próximos dos años es francamente baja.

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 los principales brokers consideren mejoras en los niveles futuros de contratación bruta para el año 2014.

La disponibilidad va a marcar las variables fundamentales del mercado así como el ritmo de evolución de las mismas. 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.

Según los brokers, los precios de alquiler van a estar muy condicionados por los niveles de disponibilidad existentes en cada zona analizada. En la zona Prime-CBD 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 mejores ubicados y con mejores calidades técnicas.

Mercado de Barcelona

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 brokers prevén unos mayores niveles de absorción.

Según los brokers, 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 establezcan 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.

Mercado de París

Durante el año 2013, el mercado de oficinas de París ha notado los efectos del debilitamiento de la economía francesa, si bien, los activos prime se han mantenido más estables. Las previsiones de los principales brokers para el año 2014 son más favorables, puesto que se están empezando a ver signos de mejora global y nacional y se prevé que la actividad de alquiler se vaya recuperando gradualmente a partir del ejercicio 2014.

4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

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

5. 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 Dominante. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el valor nominal de las acciones propias asciende a 427 miles de euros (Nota 27).

7. Hechos posteriores

Véase Nota 27 de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes 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" o "la Sociedad Dominante") el presente Informe explicativo de las materias que, en cumplimiento del citado precepto, se exponen a continuación.

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

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

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, centrandose 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.

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

Véase 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 consolidado.